

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2017

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

Съдържание

Обща информация

Доклад за дейността

Доклад на независимия одитор до едноличния собственик на „Бизнес парк София“ 2 ЕООД

Отчет за всеобхватния доход 1

Отчет за финансовото състояние 2

Отчет за промените в собствения капитал 3

Отчет за паричните потоци 4

Пояснителни бележки 5 - 28

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

Обща информация

Управител

Христо Москов

Франческо Пиованети

Адрес

Бизнес парк София

Сграда 1А, ет. 4

Младост 4

1766 София

България

Правни консултации

Петър Кунзов

Мариана Тодорова

Обслужващи банки

ДСК Банк ЕАД

ОТП Банк ПЛС

Юробанк България АД

Съставител

Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД

Одитор

БДО България ООД

Бул. България 51 Б, ет. 4

1404 София

България

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2017

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и финансов отчет към 31 декември 2017 г. и за годината, приключваща на тази дата, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз за периода, приключващ на 31 декември 2017 г.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

„Бизнес Парк София 2” („Дружеството”) ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Дружеството е регистрирано в гр. София, с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 7041/2006 в съответствие с Търговския закон на Република България.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ж. к. Младост 4, ул. Бизнес парк София, стр. 1 А, ет.4.

Основната дейност на Дружеството е придобиване, управление, експлоатация, отдаване под наем на недвижими имоти, покупко-продажба на недвижими имоти, укрепване, ремонт и обзавеждане на недвижими имоти.

Резултати за текущия период

Дружеството притежава и отдава под наем инвестиционни имоти с балансова стойност 32,288 хил. лв. към 31 декември 2017. Основните приходи от дейността на Дружеството през 2017 произтичат от отдаване под наем на офисна, търговска и складова площ, както и на паркинг места. Продължителността на договорите за оперативен лизинг е от 5 до 10 години. Разходите на Дружеството са свързани с оперативна поддръжка на инвестиционните имоти - разходи за ремонт, брокерски комисиони и други.

Съгласно отчета за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември 2017 г. счетоводният финансов резултат на Дружеството преди облагане с данък е печалба от 2,261 хил. лв. След данъчно преобразуване на счетоводния финансов резултат, данъчният финансов резултат за 2017 е печалба в размер на 2,035 хил. лв.

Основни транзакции през текущата година

На 16 Юни 2017 Дружеството, заедно с Бизнес Парк София ЕООД и БПС 14 ЕООД като длъжници, сключват договор за заем с ОТП Банк Пلس, ДСК Банк ЕАД и Юробанк България АД с цел рефинансиране на съществуващия банков дълг към УниКредит Банк Австрия АГ, УниКредит Булбанк АД и Райфайзен Банк Интернешънъл АГ.

Структура на основния капитал

Към 31 декември 2017 г. Дружеството е с капитал 500 хил. лв., разпределен 500 дяла по 1,000 лв. номинална стойност, всеки. Едноличен собственик на капитала е „Би Пи Ес 2 Малта Лимитид”.

Инвестиции

Към 31 декември 2017 г. „Бизнес Парк София 2” ЕООД няма участия в други дружества.

Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Ефективно от 2 Август 2017 Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно по отношение на банков заем с променлив (плаващ) лихвен процент. Ръководството на Дружеството извършва регулярно преглед на очакваното увеличение на Юрибора и ще предприеме своевременни действия в случай на необходимост като например сключване на договор за лихвен суап, лихвени опции или други сделки.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2017

Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Кредитен риск

Дружеството прилага политика за оценка на кредитния риск чрез проверка на платежоспособността на клиенти с висок кредитен риск. За да осигури по-добра събираемост на търговските си вземания, Дружеството изисква предоставяне на депозити или банкови гаранции от своите наематели, в зависимост от оценката на специфичния кредитен риск на всеки наемател. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и заеми, предоставени на свързани лица, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им балансова стойност.

Валутен риск

Излагането на Дружеството на валутен риск е минимално поради факта, че българският лев е фиксиран към еврото.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидния риск предполага поддържането на достатъчно налични парични средства, чрез финансиране със заемни средства. Поради динамичната природа на основния бизнес, Дружеството се стреми към поддържане на гъвкавост чрез използването на банковите заеми.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за собствениците.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия.

БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Високият процент на заетост на площите отдавани под наем, както и конкурентното ниво на наем гарантират стабилното развитие на Дружеството в близък и средносрочен план.

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Към 31 декември 2017 „Бизнес Парк София 2“ ЕООД няма клонове.

УПРАВЛЕНИЕ

Към 31 декември 2017 г. управители и представляващи Дружеството са: Христо Москов и Франческо Пиованети.

„Бизнес Парк София 2“ ЕООД се представлява заедно и поотделно от всеки от Управителите.

ОТГОВОРНОСТ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2017 и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2017

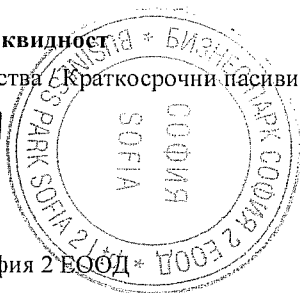
ОТГОВОРНОСТ НА РЪКОВОДСТВОТО (продължение)

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Финансови показатели	2017	2016
Рентабилност:		
Рентабилност на приходите		
(Финансов резултат / Приходи от оперативна дейност)	0.33	0.53
Рентабилност на собствения капитал		
(Финансов резултат / Собствен капитал)	0.07	0.12
Ефективност:		
Ефективност на приходите:		
(Оперативни разходи / Оперативни приходи)	0.30	0.30
Ликвидност:		
Обща ликвидност		
(Краткотрайни активи / Краткосрочни пасиви)	1.12	0.91
Бърза ликвидност		
(Краткосрочни взимания + Парични средства) / Краткосрочни пасиви)	1.07	0.86
Абсолютна ликвидност		
(Парични средства / Краткосрочни пасиви)	0.99	0.82

Христо Москов
Управител
Бизнес Парк София 2 ЕООД



9 март 2018
София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До

ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК

НА БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД, съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно глава Седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

BDO Bulgaria OOD is a specialized auditing company, included in the list of the Institute of CPA in Bulgaria under number 16, member of BDO International. BDO Bulgaria OOD is registered in the Trade Register with Identification Code 831255576 and VAT Number BG831255576.

BDO Bulgaria OOD, a Bulgarian Limited Liability Company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността в т.ч. декларацията за корпоративно управление ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в приложимите в България, Глава седма от Закона за счетоводството.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансов отчет, съответства на финансов отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

BDO Bulgaria OOD is a specialized auditing company, included in the list of the Institute of CPA in Bulgaria under number 16, member of BDO International. BDO Bulgaria OOD is registered in the Trade Register with Identification Code 831255576 and VAT Number BG831255576.

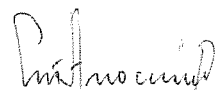
BDO Bulgaria OOD, a Bulgarian Limited Liability Company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

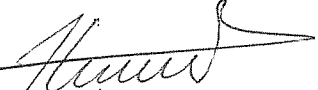
Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

БДО България ООД

София, 20 март 2018


Стоянка Апостолова
ДЕС, регистриран одитор




Недялко Апостолов,
Управител

BDO Bulgaria OOD is a specialized auditing company, included in the list of the Institute of CPA in Bulgaria under number 16, member of BDO International. BDO Bulgaria OOD is registered in the Trade Register with Identification Code 831255576 and VAT Number BG831255576.

BDO Bulgaria OOD, a Bulgarian Limited Liability Company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2017	2016
Брутни приходи от наеми	3	6,844	6,831
Нетни приходи от услуги на наематели		2	14
Амортизация на инвестиционни имоти и оборудване	9	(1,553)	(1,565)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	4	(444)	(399)
Приходи от наеми и свързани с тях услуги (нето)		4,849	4,881
Административни разходи	5	(14)	(21)
Други разходи	6	(27)	(41)
Други разходи (нето)		(41)	(62)
Финансови приходи	7.1	2,976	1,821
Финансови разходи	7.2	(5,523)	(3,010)
Финансови разходи (нето)		(2,547)	(1,189)
Печалба/(Загуба) преди данъци		2,261	3,630
Разход за данък върху доходите	8	(226)	(362)
Печалба за годината		2,035	3,268
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход		2,035	3,268

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 9 март 2018:

Христо Москов,
За „Бизнес Парк София 2“ ЕООД
Управител

Борислав Христов,
За „Арко рийл естейт мениджмънт“ ЕООД
Съставител

Стоянка Апостолова, управител
ДЕС, регистриран одитор

Одитор:
БДО България ООД

Недялко Апостолов, управител

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 28 са неразделна част от финансовия отчет.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	9	32,288	33,838
Нематериални активи		38	-
Разходи за бъдещи периоди	10	814	836
Предоставени заеми на свързани лица	11, 20	56,606	54,971
Общо дълготрайни активи		89,746	89,645
Краткотрайни активи			
Материални запаси		3	-
Търговски и други вземания	12	310	136
Разходи за бъдещи периоди	10	216	203
Парични средства и парични еквиваленти	13	4,056	3,263
Общо краткотрайни активи		4,585	3,602
ОБЩО АКТИВИ		94,331	93,247
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	14	500	500
Неразпределена печалба		31,935	29,900
Общо собствен капитал		32,435	30,400
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	15	52,795	52,199
Получени заеми от свързани лица	17,20	2,958	3,435
Търговски и други задължения	19,20	432	447
Деривативен финансов инструмент	16	-	1,364
Нереализиран приход от наем		249	188
Отсрочени данъчни пасиви	8	934	802
Други финансови пасиви	18	412	395
Приходи за бъдещи периоди	18	37	45
Общо дългосрочни пасиви		57,817	58,875
Краткосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	15	2,135	1,590
Получени заеми от свързани лица	17,20	788	-
Търговски и други задължения	19,20	1,142	2,368
Приходи за бъдещи периоди	18	14	14
Общо краткосрочни пасиви		4,079	3,972
Общо пасиви		61,896	62,847
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		94,331	93,247

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 9 март 2018:

Христо Москов
 За „Бизнес Парк София 2“ ЕООД
 Управител

Борислав Христов
 За „Арко риъл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител

Стоянка Апостолова, управител
 ДЕС, регистриран одитор

Недялко Апостолов, управител

Пояснителните бележки от страница 3 до страница 28 са неразделна част от финансовия отчет.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31 декември 2017
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал	Неразпределена печалба	Общо
Салдо към 1 януари 2016	500	26,632	27,132
Печалба за годината	-	3,268	3,268
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	3,268	3,268
Салдо към 31 декември 2016	500	29,900	30,400
Печалба за годината	-	2,035	2,035
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	2,035	2,035
Салдо към 31 декември 2017	500	31,935	32,435

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 9 март 2018:

Христо Москов
 За „Бизнес Парк София 2“ ЕООД
 Управител

Борислав Христов
 За „Арко риъл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител

Стоянка Апостолова, управител
 ДЕС, регистриран одитор

Одитор:

БДО България ООД

Недялко Апостолов, управител

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 28 са неразделна част от финансовия отчет.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2017	2016
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		11,145	11,131
Плащания към доставчици		(4,239)	(2,299)
Плащания за данък добавена стойност		(1,296)	(1,373)
Платен данък върху доходите		(211)	(410)
Други плащания		(358)	(331)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		5,041	6,718
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Капиталови разходи за завършени инвестиционни имоти		(50)	(76)
Постъпления/плащания по предоставени вътрешнофирмени заеми		(120)	-
Нетни парични потоци за инвестиционната дейност		(170)	(76)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Получен банкови заеми		56,854	2,054
Изплащане на получени заеми		(56,065)	(2,104)
Постъпления/плащания по получени вътрешнофирмени заеми		(36)	(3,475)
Такси за предсрочно погасяване на Уникредит заем		(2,200)	-
Комисионни и такси по рефинансиране		(698)	(19)
Платени лихви		(1,933)	(2,520)
Нетни парични потоци за финансовата дейност		(4,078)	(6,064)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		793	578
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	13	3,263	2,685
Общо парични средства и еквиваленти към 31 декември	13	4,056	3,263

Получени лихви
Платени лихви

(1,933) (2,520)

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 9 март 2018:

Христо Москов
За „Бизнес Парк София 2“ ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко риъл естейт мениджмънт“ ЕООД
Съставител

Стоянка Апостолова, управител
ДЕС, регистриран одитор

Недялко Апостолов, управител

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 28 са неразделна част от финансовия отчет.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

1. Корпоративна информация

„Бизнес Парк София 2“ ЕООД („Дружеството“ или „БПС 2“) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в гр. София, с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 7041/2006.

Основната дейност на Дружеството включва отдаване под наем и покупко-продажба на недвижими имоти.

Крайната компания-майка на Дружеството е Арко Риъл Пропърти Холдингс Лтд., Кайманови острови. Крайната компания майка е съвместно дружество между Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд. и Секъндъри Опъртюнитис Фонд III, ЛП – инвестиционен фонд под управлението на Дойче Алтернатив Асет Мениджмънт (Глобал) Лтд. Едноличен собственик на Дружеството е Би Пи Ес 2 Малта Лтд., Малта.

2.1. База за изготвяне

Настоящият финансов отчет е изготвен на база на историческа цена, с изключение на деривативните финансови инструменти, които се оценяват по справедлива стойност. Историческата цена се основава на справедливата стойност при размяна на активи.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички стойности са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Към датата на изготвяне на тези отчети ръководството на Дружеството е направило оценка на способността на Дружеството да продължи дейността си в съответствие с принципа на действащо предприятие. При тази оценка цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е най-малко, но не се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период, е взета под внимание.

Собственикът на Дружеството има право да промени финансовите отчети след тяхното издаване, ако това е необходимо.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2017 г.

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са в сила за текущия период:

- Изменения на МСС 7: Инициатива за оповестяване (издадени на 29 януари 2016 г.), одобрени от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.
- Изменения на МСС 12: Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (издадени на 19 януари 2016 г.), одобрени от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.

Приемането на тези изменения в съществуващите стандарти не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила

- Изменения към МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти по отношение на МСФО 4 Застрахователни договори (издадени на 12 септември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 3 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;
- Пояснение към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;
- МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила (продължение)

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС на 22 ноември 2016 г., публикуван в ОВ на 29 ноември 2016 г.;
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 22 септември 2016 г., публикувани в ОВ на 29 октомври 2016 г.

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- МСФО 17: Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017), в сила от 1 януари 2021;
- КРМСФО 22: Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издадено на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;
- КРМСФО 23: Несигурност при определяне на данъци върху дохода (издаден на 7 юни 2017), в сила от 1 януари 2019 г.;
- Изменения към МСФО 2: Класификация и оценка на транзакции с плащане на базата на акции (издадени на 20 юни 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;
- Годишни подобрения към МСФО 2014 г. – 2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г./1 януари 2017 г.;
- Изменения към МСС 40: Прехвърляне на Инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;
- Изменения към МСФО 9: Опция за предплащане с отрицателно възнаграждение (издаден на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;
- Изменения към МСС 28: Инвестиции в Асоциирани и Съвместни предприятия (издаден на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;

Годишни подобрения към МСФО 2015–2017 (издадени на 12 декември 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителните оценки и предположения, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Неотменими ангажименти по оперативни лизинги – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за лизинг на площи в притежаваните от него инвестиционни имоти. След направена преценка на условията по договорите, ръководството е определило, че тъй като всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези активи остават за Дружеството, договорите се третираят като оперативен лизинг. Допълнителна информация е представена в бележка 20.

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи периоди и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към края на отчетния период, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

Полезен живот на инвестиционни имоти, имоти, машини, съоръжения и нематериални активи

Финансовото отчитане на инвестиционните имоти, имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техния очакван полезен живот и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството. Приблизителните оценки за полезния живот са оповестени в бележка 2.4.

Дружеството преглежда тези оценки към края на всеки отчетен период.

Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и други. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към края на отчетния период.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики

Отчитане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отчитат във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута към края на отчетния период по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от годината. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани или за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или за двете. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот трябва да се направят само когато има промяна в използването, доказана чрез: (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в собствен дълготраен актив; (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси; (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от собствен дълготраен актив в инвестиционен имот; (г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в печалбата или загубата в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Амортизация

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти в процес на изграждане и земята не се амортизират.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

Инвестиционни имоти (продължение)

Полезният живот на инвестиционните имоти е определен, както следва:

	Години
Сгради	40
Системи към сградите	5 – 40
Инфраструктура	4 - 25

В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на инвестиционните имоти. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третираят като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на инвестиционни имоти се класифицират в отчета за всеобхватния доход като Приходи от наеми и свързани услуги, нетно.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане

Имоти, които се изграждат за бъдещото им използване като инвестиционни имоти, се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане или разработване и се отчитат по цена на придобиване докато строителството приключи, след което се рекласифицират и отчитат като инвестиционни имоти. Дружеството прилага модела на цена на придобиване при последващо оценяване на инвестиционните имоти.

Всички разходи, пряко свързани с покупката и строителството на имот и всички допълнителни разходи за доизграждане, се определят като разходи за придобиване и се капитализират.

Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение, те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

Имот, машина или съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.

Амортизация

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите. Земите и активите в процес на изграждане не се амортизират.

Полезният живот на имотите, машините и съоръженията е определен, както следва:

	Години
Машини и съоръжения	3.33
Стопански инвентар	6.67
Компютърна и електронна техника	2

Активите се амортизират от месеца на въвеждането им в експлоатация. В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на имоти, машини и съоръжения се класифицират по тяхната функция в отчета за всеобхватния доход, съобразно използването (предназначението) на актива.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване, нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен.

Нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот се класифицират по тяхната функция в отчета за всеобхватния доход, съобразно използването (предназначението) на нематериалния актив.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.

Амортизация

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите. Лицензите се амортизират за срока на валидност.

Полезният живот на нематериалните активи е определен, както следва:

	Години
Софтуер	2

Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му в употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определя чрез използването на подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

Обезценка на нефинансови активи (продължение)

Увеличената, вследствие на възстановяване на загубата от обезценка, балансова стойност на актив не може да превишава балансовата стойност, такава, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

Финансови активи

Финансовите активи в обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на финансовите си активи при първоначално признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства, краткосрочни депозити, търговски и други вземания и вземания по заеми.

Последваща оценка

Оценката на финансовите активи зависи от класификацията им както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява заемите и вземанията по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент и разходите по сделката. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за всеобхватния доход, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от заеми и вземания, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват. Възстановяването на загубата от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход до степенята, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на финансови активи (продължение)

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, съществува вероятност длъжникът да бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може да събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Балансовата стойност на търговските вземания се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Обезценените вземания се отписват когато станат несъбираеми.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

Финансови пасиви

Първоначално признаване

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви по справедлива стойност в печалба или загуба, лихвоносни заеми и привлечени средства, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти в ефективен хедж, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на финансовите пасиви при първоначално признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, като по отношение на получените заеми и привлечени средства, справедливата стойност се намалява с преките разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други вземания и лихвоносни заеми.

Последваща оценка

Оценката на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Лихвоносни заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент.

Печалбите и загубите от лихвоносните заеми и привлечени средства се признават в отчета за всеобхватния доход, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Други нелихвоносни финансови пасиви

Другите нелихвоносни финансови пасиви се състоят от получени депозити от наематели и задържани суми за качествено и срочно изпълнение на поети задължения за строителство от подизпълнителите.

Компенсиране на финансови инструменти

Правото на нетиране на финансови активи и пасиви е в сила към момента, а не възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

Амортизируема стойност на финансовите инструменти

Амортизируемата стойност се изчислява по метода на ефективния лихвен процент, намалена с начислена обезценка, вноски по изплащане на главницата или намаление на стойността. Калкулацията се базира на премия или дисконт при придобиване и включва разходите и таксите, които са част от ефективния лихвен процент.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови пасиви (продължение)

Деривативни финансови инструменти

Дружеството използва деривативни финансови инструменти като лихвен суап, за хеджиране на риска от промени в лихвените проценти. Тези деривативни финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност на датата, на която е сключен деривативният договор. След първоначално признаване, деривативите се оценяват по справедлива стойност. Те се отчитат като активи, когато справедливата стойност е положителна или като пасиви, когато справедливата стойност е отрицателна.

Справедливата стойност на лихвения суап се определя на база пазарните стойности на подобни инструменти.

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансов актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.), степента на продължаващото участие на Дружеството е равна на стойността на прехвърления актив, за която Дружеството може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Дружеството е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

Финансови пасиви

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в отчета за всеобхватния доход.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текущ процент на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Регистриран капитал

Регистрираният капитал представлява стойността на издадените и платени акции от едноличния собственик.

Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

- (а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;
- (б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;
- (в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;
- (г) налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, началото на периода на подновяване или удължаване.

Дружеството като лизингодател

Лизингови договори, по които всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху активите остават за Дружеството се третираят като оперативни лизинги. Началните преки разходи извършени за сключването на договор за оперативен лизинг се признават като разход за срока на лизинга, на линейна база.

Дружеството като лизингополучател

Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като разход в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Разходи по заеми

Разходите за заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на активи, за които е необходим значителен период от време за тяхната предвиждана употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, докато активите станат годни за употреба или продажба.

В степеня, в която едно предприятие заема средства специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по този актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на тези заеми.

Всички други разходи по заеми се признават като разход в периода на възникването им.

Признаване на приходи

Приходите се признават до степеня, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, работи и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Признаване на приходи (продължение)

Приходи от наеми

Приходи от наеми на инвестиционни имоти, класифицирани като оперативни лизинги, се признават в отчета за всеобхватния доход за срока на лизинга, на линейна база. Стимулите, предоставени от Дружеството на наемателите за сключване на нови или подновяване на съществуващи лизингови договори, се отчитат като разходи за бъдещи периоди в отчета за финансовото състояние и се признават като намаление на прихода от наеми за срока на лизинга, на линейна база.

Приходи от предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. Етапът на завършеност на сделката се определя на база проучване за извършената работа. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава, само когато признатите разходи са възстановими.

Приходи от продажба на активи

Приходите от продажба на активи се признават, когато рисковете и ползите от собствеността са прехвърлени в значителна степен към купувача.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към края на отчетния период.

Текущ данък, свързан със статии, директно признати в собствения капитал се признават директно в собствения капитал, а не в печалба или загуба.

Отсрочен данък

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към края на отчетния период, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данъци (продължение)

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към края на всеки отчетен период и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целият или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към края на всеки отчетен период и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал/друг всеобхватен доход когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал/другия всеобхватен доход през същия или предходни отчетни периоди.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчно задължено предприятие.

Данък върху добавената стойност ("ДДС")

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС. Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

3. Брутни приходи от наеми

	2017	2016
Брутни приходи от наеми	7,417	7,362
Признати стимули по оперативни лизинги – амортизация на разходите от нереализиран приход от продажби	(397)	(362)
Признати стимули по оперативни лизинги - амортизация на разходите за ремонти в офиси на наематели (бележка 10)	(176)	(169)
	6,844	6,831

Стимулите, предоставени на наемателите, във връзка с договарянето на нов или подновяването на съществуващ договор за оперативен лизинг, се признават в намаление на brutния приход от наеми на линейна база, за срока на лизинга.

4. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

	2017	2016
Плащания по договори за преотдаване под наем, признати като разход	171	169
Административно обслужване и управление и поддръжка, нетно	56	(19)
Административна такса	50	50
Такса успех	130	131
Начални преки разходи по оперативен лизинг (Бележка 10)	37	68
	444	399

Началните преки разходи по договори за оперативни лизинги на инвестиционни имоти включват агентски комисионни. Те се признават като оперативни разходи на линейна база, за срока на лизинга.

5. Административни разходи

	2017	2016
Правни услуги	2	1
Възнаграждения	12	19
Други	-	1
	14	21

6. Други разходи

	2017	2016
Консултантски и одиторски услуги	26	40
Обезценка на вземания, нетно (бележка 12)	1	1
	27	41

7. Финансови приходи и разходи (нетно)

7.1. Финансови приходи

	2017	2016
Приходи от лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Предоставени заеми на свързани лица (бележка 20)	1,612	1,821
Нереализиран разход от лихвен суап (бележка 16)	1,364	-
	2,976	1,821

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

7.2. Финансови разходи

	2017	2016
Разходи за лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Заеми от банки	3,213	2,671
Заеми от свързани лица	105	118
Нереализиран разход от лихвен суап (бележка 16)	-	216
Такси за предсрочно погасяване на Уникредит заем	2,200	-
Други финансови разходи	5	5
	5,523	3,010

8. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2017 и 2016 са:

	2017	2016
Разход за текущ данък върху дохода	(94)	(391)
Разход / (приход) от изменение на отсрочените данъци	(132)	29
Разход за данък върху доходите, отчетен в отчета за всеобхватния доход	(226)	(362)

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2017 е 10% (2016: 10%).

Равнението между разхода за данък върху доходите и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2017 и 2016, е представено по-долу:

	2017	2016
Счетоводна печалба/(загуба) преди данъци	2,261	3,630
Ефект от постоянни разлики	-	1
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2017 (2016: 10%)	(226)	(363)
Разход за данък върху доходите	(226)	(362)
Ефективна данъчна ставка	10%	10%

Отсрочените данъци към 31 декември 2017 и 2016 са свързани със следните позиции:

	Начално салдо: Актив/(Пасив)	Признати като приход и разход	Крайно салдо: Актив/(Пасив)
2017			
Ускорена амортизация за данъчни цели	(940)	6	(934)
Обезценка на вземания	3	(3)	-
Лихвен суап, признат в отчета за всеобхватния доход	135	(135)	-
	(802)	(132)	(934)
2016			
Ускорена амортизация за данъчни цели	(947)	7	(940)
Обезценка на вземания	3	-	3
Лихвен суап, признат в отчета за всеобхватния доход	113	22	135
	(831)	29	(802)

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

9. Инвестиционни имоти

	Движение
Отчетна стойност	
На 1 януари 2016	49,002
Придобити	64
Отписани	-
На 31 декември 2016	49,066
Придобити	3
Отписани	-
На 31 декември 2017	49,069
Амортизация и обезценка	
На 1 януари 2016	(13,663)
Начислена амортизация за годината	(1,565)
Отписана	-
На 31 декември 2016	(15,228)
Начислена амортизация за годината	(1,553)
Отписана	-
На 31 декември 2017	(16,781)
Балансова стойност	
На 1 януари 2016	35,339
На 31 декември 2016	33,838
На 31 декември 2017	32,288

Към 31 декември 2017 инвестиционните имоти на Дружеството са ипотекирани съгласно договор за банков кредит от 16 юни 2017 (бележка 15).

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на 30 ноември 2017 от независим оценител и възлиза на 101,781 хил. лв.

Полезен живот

За текущия отчетен период, ръководството счита, че не се налага преразглеждане на полезния живот на инвестиционните имоти.

Към 31 декември 2017 няма индикации за обезценка на инвестиционните имоти.

10. Разходи за бъдещи периоди

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Дългосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги - разходите за ремонти в офиси на наематели	751	740
Начални преки разходи по оперативни лизинги	63	96
	814	836
<i>Краткосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги лизинги - разходите за ремонти в офиси на наематели	166	152
Начални преки разходи по оперативни лизинги	36	37
Застраховки	14	14
	216	203

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

10. Разходи за бъдещи периоди (продължение)

	2017	2016
<i>Стимули по оперативни лизинги - разходите за ремонти в офиси на наематели</i>		
На 1 януари	892	1,009
Предоставени стимули през годината	201	52
Признати в отчета за всеобхватния доход през годината (бележка 3)	(176)	(169)
На 31 декември	<u>917</u>	<u>892</u>
<i>Начални преки разходи по оперативни лизинги</i>		
На 1 януари	133	198
Извършени начални преки разходи през годината	3	3
Признати в отчета за всеобхватния доход през годината (бележка 4)	(37)	(68)
На 31 декември	<u>99</u>	<u>133</u>

11. Предоставени заеми на свързани лица

Дружеството е предоставило следните заеми на БПС 2 Малта Лимитид:

(1) По договор от 4 юли 2008 със следните условия:

- Договорирана сума: 2,000 хил. лв. (1,023 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2016 – 2,890 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 881 хил. лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 3,771 хил. лв. (към 31 декември 2016: 3,676 хил. лв.);
- Обезпечение по кредита: няма;
- Лихвен процент: 0.02 % годишна надбавка над лихвения процент платим по договора за заем с ДСК, ОТП и Юробанк;
- Падеж: 31 декември 2027.

(2) По договор от 25 април 2008 г. със следните условия:

- Договорирана сума: 48,896 хил. лв. (25,000 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2017 – 45,912 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 6,899 хил. лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 52,811 хил. лв. (към 31 декември 2016: 51,295 хил. лв.);
- Обезпечение по кредита: няма;
- Лихвен процент: 0.02 % годишна надбавка над лихвения процент платим по договора за заем с ДСК, ОТП и Юробанк;
- Падеж: 31 декември 2027.

Дружеството е предоставило револвиращ заем от дата 2 януари 2017 на друго свързано лице – Бизнес Парк София ЕООД:

- Договорирана сума: 500 хил. лв. (256 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2017 – 24 хил. лв., представени като дългосрочни вземания;
- Обезпечение по кредита: няма;
- Лихвен процент: Фиксиран процент от 2.65 % плюс 3-месечен Юрибор. В случай че 3-месечният Юрибор е по-нисък от нула, следва същият да се счита за нула;
- Падеж: 31 декември 2027.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2017
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

11. Предоставени заеми на свързани лица (продължение)

Матуритетната структура на предоставените заеми на свързани лица е представена по-долу:

	Общо	До една година	От една до две години	От две до пет години	Над 5 години
Към 31 декември 2017					
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	56,606	-	24	56,582	-
	56,606	-	24	56,582	-
Към 31 декември 2016					
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	54,971	-	-	54,971	-
	54,971	-	-	54,971	-

12. Търговски и други вземания

	31.12.2017	31.12.2016
Търговски вземания, бруто	229	152
Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(4)	(16)
Търговски вземания, нетно	225	136
Вземания от данък върху печалбата	85	-
	310	136

Търговските вземания не са лихвоносни и обикновено са със срок на плащане от пет дни.

Към 31 декември 2017, търговски вземания с номинална стойност 4 хил. лв. са обезценени (2016: 16 хил. лв.), в резултат на направен от ръководството на Дружеството анализ на тяхната събираемост.

Всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството са заложили като обезпечение по договор за банков заем (бележка 15).

Движението в натрупаната обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания е следното:

	Движение
На 1 януари 2016	17
Призната през годината	(1)
Неизползвани възстановени суми	-
На 31 декември 2016	16
Изписани за периода	(13)
Неизползвани възстановени суми	1
На 31 декември 2017	4

Към 31 декември 2017 и 2016, възрастовият анализ на търговските вземания е представен в таблицата по-долу:

	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	Просрочени, но необезценени				
			< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
2017	225	86	115	22	-	-	2
2016	136	96	34	6	-	-	-

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

13. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2017	31.12.2016
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	2,216	1,695
Блокирани парички средства	1,839	1,567
	4,056	3,263

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

Паричните средства в таблицата по-горе са заложили като обезпечение по договор за банков заем (бележка 15). Същите могат да бъдат използвани в съответствие с изискванията на банковия договор за заем, а разпределение към собствениците може да бъде направено при спазване на определени условия.

Блокираните парични средства представляват суми, депозирани в ДСК Банк ЕАД, както се изисква по силата на договора за банков заем.

14. Основен капитал

Към 31 декември 2017 и 2016 основният капитал на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД се състои от издадени и изцяло платени 500 дяла с номинална стойност 1,000 лв. всеки и е в размер на 500,000 хил. лв. Едноличният собственик на капитала е Би Пи Ес 2 Малта Лимитид, Малта.

Крайната компания-майка на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД е Арко Риъл Пропърти Холдингс Лтд., Кайманови острови. Крайната компания майка е съвместно дружество между Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд. и Секъндъри Опъртунитис Фонд III, ЛП – инвестиционен фонд под управлението на Дойче Алтернатив Асет Мениджмънт (Глобал) Лтд.

15. Получени лихвоносни заеми

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Дългосрочни</i>		
Обезпечен банков заем	52,795	52,199
	52,795	52,199
<i>Краткосрочни</i>		
Обезпечен банков заем	2,135	1,590
	2,135	1,590
<i>Обезпечен банков заем</i>		

На 16 юни 2017 Дружеството заедно с Бизнес Парк София ЕООД и БПС 14 ЕООД като кредитополучатели, подписва договор за заем с ОТП Банк Плс, ДСК Банк ЕАД и Юробанк България АД, с който рефинансира съществуващия такъв с Уни Кредит Австрия АГ, Уни Кредит Булбанк АД и Райфайзен Банк Интернешънъл АГ.

Условията са както следва:

- Договорирана сума – 213,185 хил.лв. (109,000 хил. евро), където усвоената от Бизнес Парк София 2 ЕООД сума е в размер на 56,854 хил.лв. (29,069 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2017 – 55,768 хил.лв.;
- Солидарна отговорност на кредитополучателите – Бизнес Парк София 2 ЕООД, Бизнес Парк София ЕООД и БПС 14 ЕООД, като кредитополучатели, са солидарно отговорни за погасяването на общата стойност на заема, заедно с дължимите лихви и комисионни;
- Обезпечение по кредита – особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания на Бизнес Парк София 2 ЕООД към банки, всички настоящи и бъдещи вземания Бизнес Парк София 2 ЕООД от застрахователни дружества и от наематели, както и ипотека върху недвижимото имущество, собственост на Дружеството, особен залог върху търговското предприятие Бизнес Парк София 2 ЕООД;

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

15. Получени лихвоносни заеми (продължение)

- Лихвен процент - плаващ, определен на база 3-месечен Юрибор плюс надбавка от 2.65% за частта от заема, деноминиран в Евро (в случаите когато 3-месечният Юрибор е по-нисък от нула, следва да се счита за нула) и 3-месечен Софибор плюс надбавка от 2.5% за частта от заема, деноминирана в лева (но не по-малко от 2.65 %);
- Падеж – 30 юни 2027 г;
- Финансови показатели – банковият заем може да бъде обявен за изискуем от банката-кредитор, ако не е спазен някой от финансовите показатели. Най-съществените от тях са следните:
 - Коефициент на обслужване на дълга - не по-нисък от 1.10;
 - Коефициент за покритие на дълга - не повече от 70 %.

Всички финансови показатели са тествани по отношение на всички кредитополучатели, включително и София Шелтър Пропъртиз ЕООД, като група. Към 31 декември 2017 г. всички Дружества са в съответствие с посочените по-горе показатели.

Условията по изплатения заем с УниКредит Банк Австрия АГ, УниКредит Булбанк АД и Райфайзен Банк Интернешънъл АГ бяха както следва:

- Договорирана сума – 214,359 хил.лв. (109,600 хил. евро), където усвоената от Бизнес Парк София 2 ЕООД сума е в размер на 58,479 хил.лв. (29,900 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2016 – 53,789 хил.лв.;
- Солидарна отговорност на кредитополучателите – Бизнес Парк София 2 ЕООД, Бизнес Парк София ЕООД и БПС 14 ЕООД, като кредитополучатели, са солидарно отговорни за погасяването на общата стойност на заема, заедно с дължимите лихви и комисионни;
- Обезпечение по кредита – особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания на Бизнес Парк София 2 ЕООД към банки, всички настоящи и бъдещи вземания Бизнес Парк София 2 ЕООД от застрахователни дружества и от наематели, както и ипотека върху недвижимото имущество, собственост на Дружеството, особен залог върху търговското предприятие Бизнес Парк София 2 ЕООД;
- Лихвен процент - плаващ, определен на база тримесечен Юрибор плюс надбавка от 3.65%;
- Падеж – 27 май 2021 г;

16. Деривативен финансов инструмент

	31.12.2017	31.12.2016
Пасив по лихвен суап в отчета за финансовото състояние	-	1,364
	-	1,364

Съществуващото споразумение за лихвен суап с УниКредит Булбанк АД, част от рефинансирания договор за банков заем от 2 юни 2015 г., е прекратен на 2 август 2017 г.

17. Получени заеми от свързани лица

	2017	2016
Получени заеми от свързани лица - дългосрочни	2,958	3,435
Получени заеми от свързани лица - краткосрочни	788	-
	3,746	3,435

Към 31 декември 2017 г. Дружеството е получило следните заеми от свързани лица:

- (1) Заем, предоставен от БПС 2 Малта:
 - Договорна сума – 2,102 хил. лв. (1,075 хил. евро);

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

17. Получени заеми от свързани лица (продължение)

- Непогасена част от главницата към 31 декември 2017 – 772 хил. лв. и задължения за лихви. 16 хил.лв., представени като краткосрочни задължения в общ размер от 788 хил.лв. (2016: 772 хил. лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – 2%;
- Падеж – 31 декември 2027.

На 18 януари 2018 заемът е напълно изплатен.

(1) Заем, предоставен от Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД на 03 януари 2014:

- Договорна сума – 2,513 хил. лв. (1,285 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2017 – 2,718 хил. лв. и вземане по лихви в размер от 240 хил. лв. представени като дългосрочни задължения на стойност 2,958 хил. лв. (2016: BGN 2,663 хил. лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – лихвеният процент платим по договора за заем с ОТП Банк Плс, ДСК Банк ЕАД и Юробанк България АД;
- Падеж – 31 декември 2027.

18. Други финансови пасиви и приходи за бъдещи периоди

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Дългосрочни</i>		
Получени депозити от наематели	412	395
	412	395

Съгласно сключените договори за оперативен лизинг на площи от инвестиционните имоти на Дружеството, наемателите са задължени да предоставят депозити на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД (в качеството му на наемодател) за гарантиране на неговите претенции по договорите и като гаранции за спазване на договорените условия. Обичайно депозитите са фиксирана сума в зависимост от размера на месечните наемни вноски. Те не са лихвоносни и подлежат на връщане на наемателите при прекратяване на лизинговите договори, обичайно в края на договорения пет годишен срок. При първоначалното им признаване, депозитите се оценяват по справедлива стойност, определена като настояща стойност на всички бъдещи парични потоци, дисконтирани, чрез прилагане на пазарен лихвен процент на подобен финансов инструмент. Превишението на номиналната стойност на депозитите над тяхната справедлива стойност се третира като допълнителни вноски от наемателите и съответно, се отчита като приход за бъдещ период, който се признава в печалбата или загубата за годината, на линейна база, за срока на лизинговите договори.

19. Търговски и други задължения

	31.12.2017	31.12.2016
Задължения към свързани лица – дългосрочни (бележка 20)	432	447
Задължения към свързани лица – краткосрочни (бележка 20)	999	2,224
Задължения към държавния бюджет	123	123
Търговски задължения	17	18
Други задължения	3	3
	1,574	2,815

Търговските задължения не са лихвоносни и обикновено, са с срок на плащане от пет дни.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

20. Оповестявания на свързани лица

Крайна компания-майка

Към 31 декември 2017 крайната компания-майка на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД е Арко Риъл Пропърти Холдингс Лтд., Кайманови острови. Крайната компания майка е съвместно дружество между Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд. и Секъндъри Опъртюнитис Фонд III, ЛП – инвестиционен фонд под управлението на Дойче Алтернатив Асет Мениджмънт (Глобал) Лтд. За текущия отчетен период не са осъществени сделки между „Бизнес Парк София 2“ ЕООД и крайната компания-майка.

Междинна компания-майка

Арко Риъл Пропърти Холдингс Лтд. притежава Бизнес Парк София 2 ЕООД индиректно чрез следните напълно притежавани дъщерни дружества: БПС 1 Лтд, Кайманови острови, което е собственик на Би Пи Ес 2 Малта, Лтд, Малта.

Пряк едноличен собственик

Към 31 декември 2017 едноличния собственик на капитала на Дружеството е Би Пи Ес 2 Малта Лимитид.

Други свързани лица

Към 31 Декември 2017 „Бизнес Парк София 2“ ЕООД, „Бизнес Парк София“ ЕООД, „БПС 14“ ЕООД, „София шелтър пропъртиз“ ЕООД, „Арко Риъл Естейт Мениджмънт“ ЕООД, „Арко Риъл Пропърти Холдингс“, БПС 1 Лтд, БПС 1 Малта Лтд, БПС 2 Малта Лтд, Ес Ес Пи Малта Лтд и Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд. са свързани лица, тъй като са под общ контрол на Арко Риъл Пропърти Холдингс.

През финансовата година са осъществени следните сделки със свързани лица:

Описание	Дължими суми от свързани лица	Дължими суми на свързани лица
----------	-------------------------------	-------------------------------

Продажби / покупки от свързани лица

Други свързани лица

Бизнес парк София ЕООД	2017	услуги	-	612
Бизнес парк София ЕООД	2016	услуги	-	1,802
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2017	услуги	-	819
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2016	услуги	-	869
	2017		-	1,431
	2016		-	2,671

Описание	Продажби	Покупки
----------	----------	---------

Продажби / покупки от свързани лица

Other related parties

Бизнес парк София ЕООД	2017	услуги	-	1,376
Бизнес парк София ЕООД	2016	услуги	-	1,244
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2017	услуги	-	897
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2016	услуги	-	900
Ключов управленски персонал	2017	възнагражден	-	12
Ключов управленски персонал	2016	възнагражден	-	12
	2017		-	2,285
	2016		-	2,156

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

20. Оповестявания на свързани лица (продължение)

			Дължими суми от свързани лица	Дължими суми на свързани лица
Описание				
Заеми на/от свързани лица				
<i>Пряк едноличен собственик</i>				
БПС 2 Малта Лтд.	2017	главница и лихва	56,582	788
БПС 2 Малта Лтд.	2016	главница и лихва	54,971	772
<i>Други свързани лица</i>				
Бизнес Парк София ЕООД	2017	главница и лихва	24	-
Бизнес Парк София ЕООД	2016	главница и лихва	-	-
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2017	главница и лихва	-	2,958
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2016	главница и лихва	-	2,663
	2017		56,606	3,746
	2016		54,971	3,435
Описание			Приходи от лихви	Разходи за лихви
Заеми на/от свързани лица				
<i>Междинна компания-майка</i>				
БПС 2 Малта Лтд.	2017	лихва	1,611	16
БПС 2 Малта Лтд.	2016	лихва	1,821	25
<i>Други свързани лица</i>				
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2017	лихва	-	89
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2016	лихва	-	93
Бизнес Парк София ЕООД	2017	лихва	1	-
Бизнес Парк София ЕООД	2016	лихва	-	-
	2017		1,612	105
	2016		1,821	118

Условията по предоставените/ получени заеми от/на Бизнес Парк София 2 ЕООД на свързани лица, са оповестени в бележка 11 и 17.

Условия на сделките със свързани лица

Сделките със свързани лица се осъществяват по договорени цени. С изключение на оповестеното в бележка 21 за вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2017 и 2016. Този експозиция се управлява на ниво крайна компания-майка.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

20. Оповестявания на свързани лица (продължение)

Възнаграждение на ключов управленски персонал

За 2017 краткосрочните доходи на управленския персонал на Бизнес Парк София 2 ЕООД възлиза на 12 хил. лв. (2016: 12 хил. лв.)

21. Ангажименти и условни задължения

Оперативни лизингови договори – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за оперативен лизинг на площи от притежаваните от него инвестиционни имоти, със срокове от пет до десет години. Договорите за оперативен лизинг и за съдържат условие, което позволява промени в наема на годишна база съгласно текущите пазарни условия.

Бъдещите минимални лизингови вноски по неотменени договори за оперативен лизинг към 31 декември 2017 и 2016 са както следва:

Оперативни лизинги

	2017	2016
До една година	6,730	7,028
От една до пет години	19,361	20,052
Над пет години	6,368	10,310
	32,459	37,390

22. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни банкови заеми, търговски и други задължения, и други финансови пасиви. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи като например, търговски вземания и парични средства и парични еквиваленти, които възникват пряко от дейността.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Ефективното от 2 Август 2017 Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно по отношение на банков заем с променлив (плаващ) лихвен процент. Ръководството на Дружеството извършва регулярно преглед на очакното увеличение на Юрибора и ще предприеме своевременни действия в случай на необходимост като например сключване на договор за лихвен суап, лихвени опции или други сделки.

Кредитен риск

Дружеството прилага политика за оценка на кредитния риск чрез проверка на платежоспособността на клиенти с висок кредитен риск. За да осигури по-добра събираемост на търговските си вземания, Дружеството изисква предоставяне на депозити или банкови гаранции от своите наематели, в зависимост от оценката на специфичния кредитен риск на всеки наемател. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и заеми, предоставени на свързани лица, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им балансова стойност.

Валутен риск

Излагането на Дружеството на валутен риск е минимално поради факта, че транзакциите, свързани с покупките и продажбите деноминирани в евро са оценени по фиксиран валутен курс лев/евро - 1.95583.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

22. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидния риск предполага поддържането на достатъчно налични парични средства, чрез финансиране със заемни средства. Поради динамичната природа на основния бизнес, Дружеството се стреми към поддържане на гъвкавост чрез използването на банковите заеми.

Таблицата по-долу обобщава падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството към 31 декември по тяхната балансова стойност:

Към 31 декември 2017

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	555	1,580	9,114	43,681	54,930
Търговски задължения	-	123	1,019	432	-	1,574
Получени заеми от свързани лица	-	788	-	2,958	-	3,746
Получени депозити от наематели	-	-	-	412	-	412
	-	1,466	2,599	12,916	43,681	60,662

Към 31 декември 2016

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	452	1,138	52,199	-	53,789
Търговски задължения	-	123	2,245	447	-	2,815
Получени заеми от свързани лица	-	-	-	3,435	-	3,435
Получени депозити от наематели	-	-	-	395	-	395
	-	575	3,383	56,476	-	60,434

Таблицата по-долу показва матуритета на договорените парични плащания съгласно сключения банков заем, включително дължими лихви до края на договорения срок:

Към 31 декември 2017

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	934	2,774	14,761	48,671	67,140

Към 31 декември 2016

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	1,031	3,167	60,132	-	64,330

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2017

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

22. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за собствениците.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период.

23. Финансови инструменти

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в пазарна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Когато ръководството използва наличната пазарна информация при определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти, тази информация може да не отразява напълно стойността, на която тези инструменти могат да бъдат действително уредени.

Ръководството на Бизнес Парк София 2 ЕООД счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания, лихвоносни заеми, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности, особено ако те са с краткосрочен характер или приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия.

24. Събития след края на отчетния период

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2017.