

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

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

31 декември 2010

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	6 - 35

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

Обща информация

Управител

Ангел Гяуров
Христо Москов

Адрес

Бизнес парк София
Сграда 8А
Младост 4
1766 София
България

Правни консултации

Мариана Тодорова

Обслужващи банки

Уникредит Булбанк АД
Банк Аустрия Кредитанштат АГ (Bank Austria Creditanstalt AG)

Одитор

Делойт Одит ООД
Бул. Александър Стамболийски 103
1303 София
България

**ГОДИШЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

ЗА 2010

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и финансов отчет към 31 декември 2010 и за годината, приключваща на тази дата, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

„Бизнес парк София 2” 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, сгр. 8 А, ет.7.

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 активи с балансова стойност 43,012 хил. лв. към 31 декември 2010. Основен приход от дейността на дружеството през 2010 е приходът от отдаване под наем на офисна, търговска и складова площ, както и на паркинг места. Продължителността на договорите за оперативен лизинг е от 3 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 2010 счетоводният финансов резултат на Дружеството преди облагане с данък е печалба от 2,806 хил. лв. След данъчно преобразуване на счетоводния финансов резултат, данъчният финансов резултат за 2010 е печалба в размер на 2,745 хил. лв.

Към 31 декември 2010 Дружеството има сключен договор от 25 април 2008 с Банк Аустрия Кредитанщалт АГ. Договорената сума е на стойност 42,050 хил. лв. Падеж на кредита - 1 юни 2013. За обезпечение на кредита е направен особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания на „Бизнес парк София” ЕООД, както и ипотека на недвижимо имущество, собственост на Дружеството. Учреден е особен залог върху търговско предприятие с договор от 25 април 2006.

Структура на основния капитал

Към 31 декември 2010 Дружеството е с капитал 500 хил. лв., разпределен 500 дяла по 1 хил. лв. номинална стойност, всеки. Едноличен собственик на капитала е „Би Пи Ес 2 Малта Лимитид”.

До 31 март 2010 едноличен собственик на капитала на „Бизнес Парк София 2” ЕООД е "Линднер Цвайте Фервалтунгс" ГмБХ. След тази дата дружеството "Линднер Цвайте Фервалтунгс" ГмБХ е ликвидирано по желание на крайната компания-майка и като едноличен собственик на капитала на „Бизнес Парк София 2” ЕООД е вписано „Би Пи Ес 2 Малта Лимитид” (като това дружество е притежавало 100% от капитала на "Линднер Цвайте Фервалтунгс" ГмБХ).

Инвестиции

Към 31 декември 2010 „Бизнес парк София 2” ЕООД няма участия в други дружества.

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. Усилията на ръководството са съсредоточени в подобряване на качеството на средата в комплекса, оптимизация на услугите свързани с управление и поддръжка на инвестиционните имоти, подобряване на връзките с и между наемателите, предлагане на широк набор от сервизни услуги с цел да се задоволят потребностите на клиентите.

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Към 31 декември 2010 „Бизнес парк София 2” ЕООД няма клонове.

УПРАВЛЕНИЕ

Към 31 декември 2010 управители и представляващи Дружеството са: Ангел Гауров и Христо Москов.

Дружеството се представлява заедно и поотделно от всеки от Управителите.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

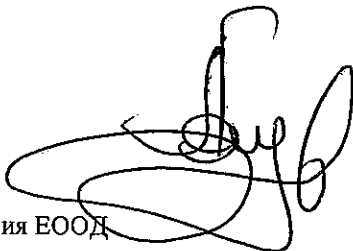
Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2010 и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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.

Ангел Гауров
Управител
Бизнес Парк София ЕООД



31 март 2011
гр. София

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2010**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
Бизнес Парк София 2 ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Бизнес Парк София 2 ЕООД (Дружеството), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2010, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на същественияте счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени от Европейския съюз, както и за система за вътрешен контрол, която ръководството счита за необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка, се носи от ръководството.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазването на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени грешки.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на Дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Делоит се отнася към едно или повече дружества - членове на Делоит Туш Томацу Лимитид, частно дружество с ограничена отговорност (private company limited by guarantee), регистрирано в Обединеното кралство, както и към мрежата от дружества - членове, всяко от които е юридически самостоятелно и независимо лице. За детайлна информация относно правната структура на Делоит Туш Томацу Лимитид и дружествата - членове, моля посетете www.deloitte.com/bg/za_nas.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/bg/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

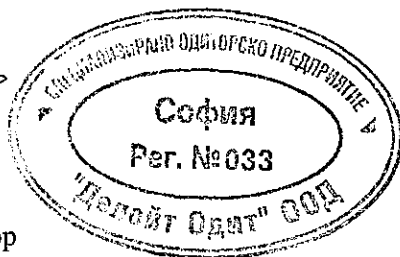
По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2010, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, одобрени от Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад на ръководството, изготвен от ръководството на Дружеството. Годишният доклад на ръководството не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, съставен от ръководството, съответства в съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2010, изготвен на база МСФО, одобрени от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 31 март 2011, се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit OOD
Делойт Одит ООД

Asen Dimov
Асен Димов
Управител
Регистриран одитор



София
31 март 2011

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

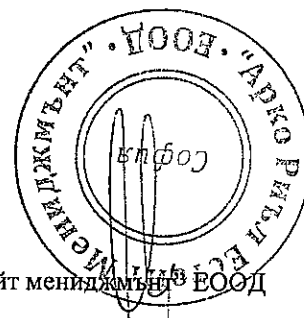
	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
Брутни приходи от наеми	3	7,686	7,941
Нетни приходи от услуги на наематели		(15)	3
Амортизации на инвестиционни имоти и оборудване	9	(1,589)	(1,587)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	4	(783)	(608)
Приходи от наеми и свързани с тях услуги (нетно)		5,299	5,749
Административни разходи	5	(39)	(62)
Други приходи		13	165
Други разходи	6	(69)	(194)
Други разходи (нетно)		(95)	(91)
Финансови разходи	7.1	(3,654)	(4,675)
Финансови приходи	7.2	1,256	437
Финансови разходи (нетно)		(2,398)	(4,238)
Печалба/(Загуба) преди данъци		2,806	1,420
Разход за данък върху доходите	8	(61)	(269)
Печалба за годината		2,745	1,151
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход		2,745	1,151

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 март 2011:

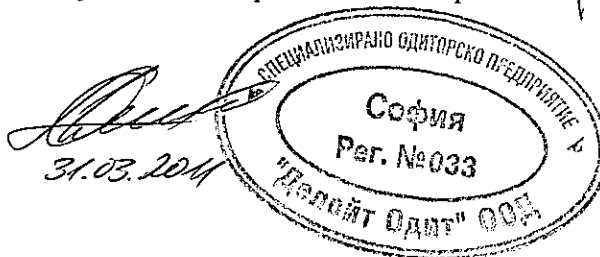
Ангел Гяуров
 За „Бизнес парк София 2“ ЕООД
 Управител



Христо Москов
 За „Арко риъл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител



Пояснителните бележки от страница 5 до страница 32 са неразделна част от финансовия отчет.



БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2010

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

	Бележки	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	9	43,012	44,599
Разходи за бъдещи периоди	10	462	752
Предоставени заеми на свързани лица	11, 19	9,508	6,170
Вземания от свързани лица	16, 19	2,737	3,233
Общо дълготрайни активи		55,719	54,754
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	12, 19	246	439
Разходи за бъдещи периоди	10	245	302
Парични средства и парични еквиваленти	13	2,169	2,442
Общо краткотрайни активи		2,660	3,183
ОБЩО АКТИВИ		58,379	57,937
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	14	500	500
Неразпределена печалба		10,649	7,904
Общо собствен капитал		11,149	8,404
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	15	38,375	39,426
Деривативен финансов инструмент	16	6,304	7,447
Отсрочени данъчни пасиви	8	278	223
Други финансови пасиви	17	424	443
Приходи за бъдещи периоди	17	48	77
Общо дългосрочни пасиви		45,429	47,616
Краткосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	15	1,279	1,322
Търговски и други задължения	18	496	552
Приходи за бъдещи периоди	17	26	43
Общо краткосрочни пасиви		1,801	1,917
Общо пасиви		47,230	49,533
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		58,379	57,937

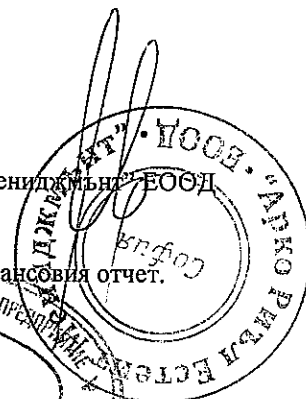
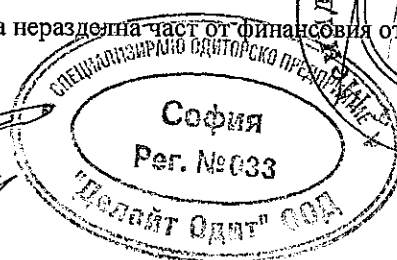
Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 март 2011:

Ангел Гяуров
 За „Бизнес парк София 2“ ЕООД
 Управител

Христо Москов
 За „Арко риъл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 32 са неразделна част от финансовия отчет.

31.03.2011

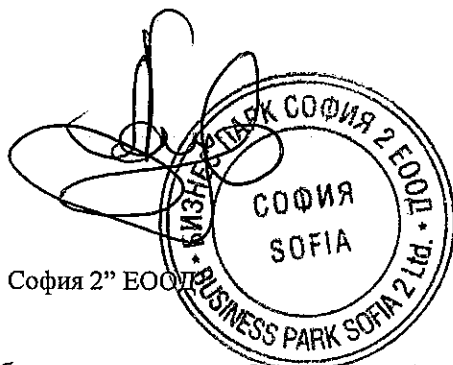


БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31 декември 2010
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал	Неразпределена печалба	Общо
Салдо към 1 януари 2009	500	6,753	7,253
Загуба за годината	-	1,151	1,151
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	1,151	1,151
Салдо към 31 декември 2009	500	7,904	8,404
Печалба за годината	-	2,745	2,745
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	2,745	2,745
Салдо към 31 декември 2010	500	10,649	11,149

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 март 2011:

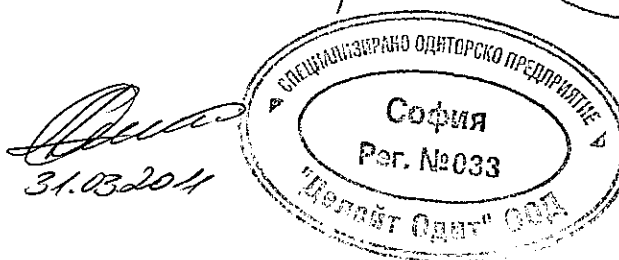
Ангел Гяуров
 За „Бизнес парк София 2“ ЕООД
 Управител



Христо Москов
 За „Арко риъл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител



Пояснителните бележки от страница 5 до страница 32 са неразделна част от финансовия отчет.



БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

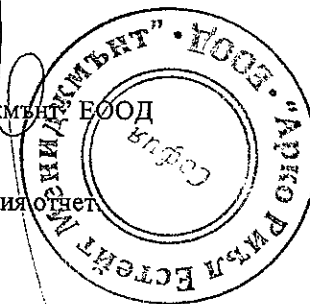
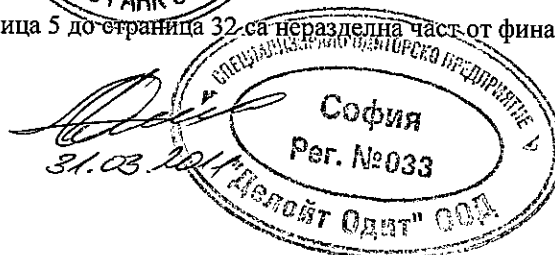
	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2010	Годината, приключваща на 31.12.2009
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		11,330	11,595
Плащания към доставчици		(2,211)	(1,996)
Плащания за данък добавена стойност		(1,525)	(1,639)
Платен данък върху доходите		-	(68)
Други плащания		(427)	(383)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		7,167	7,509
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Предоставен заем		(2,763)	(3,649)
Получени лихви		34	73
Нетни парични потоци за инвестиционната дейност		(2,729)	(3,576)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от получени депозити от наематели		9	21
Изплащане на получени депозити от наематели		(26)	-
Изплащане на получени заеми		(1,051)	(1,061)
Прехвърляне към блокирани парични средства		-	(978)
Платени лихви		(3,643)	(3,694)
Нетни парични потоци за финансовата дейност		(4,711)	(5,712)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(273)	(1,779)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	13	2,442	2,265
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	13	558	486
Блокирани парични средства към 31 декември	13	1,611	1,956
Общо парични средства и еквиваленти към 31 декември	13	2,169	2,442

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 март 2011:

Ангел Гяуров
 За „Бизнес парк София 2“ ЕООД
 Управител

Христо Москов
 За „Арко рийл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 32 са неразделна част от финансовия отчет



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.

Финансовият отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2010, е одобрен за издаване съгласно решение на управителите от 31 март 2011.

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

Крайната компания-майка на Дружеството е Арко Капитал Корпорейшън, Каймански острови (Арко). Арко притежава непряко Бизнес Парк София 2 ЕООД чрез БПС 1 Лтд., Каймански острови; последното притежава 99.99% от капитала на БПС2 Малта Лтд., което на свой ред е едноличен собственик на Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия.

Считано от 31 март 2010 едноличният собственик на Дружеството е БПС 2 Малта Лтд след ликвидацията на Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия по решение на крайната компания-майка.

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.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на „Бизнес парк София” 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

Стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са влезли в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 януари 2010:

- МСФО 1 (ревизиран) Прилагане за първи път на МСФО, приет от ЕС на 25 Ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- МСФО 3 (ревизиран) Бизнес комбинации, приет от ЕС на 3 Юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО - Допълнителни условия за освобождаване на дружества, прилагащи МСФО за първи път, приети от ЕС на 23 Юни 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- Изменения на МСФО 2 Плащане на базата на акции - групови сделки за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства, приети от ЕС на 23 Март 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- Изменения на МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети, приети от ЕС на 3 Юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване относно позиции, отговарящи на критериите да бъдат определени като позиции за хеджиране, приети от ЕС на 15 Септември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

- Изменения на редица стандарти и разяснения „Подобрения на МСФО (2009)“, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 16 Април 2009, приет от ЕС на 23 Март 2010 (МСФО 2, МСФО 5, МСФО 8, МСС 1, МСС 7, МСС 17, МСС 18, МСС 36, МСС 38, МСС 39, КРМСФО 9 и КРМСФО 16), с цел основно отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката, приети от ЕС на 23 Март 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2010);
- КРМСФО 12 Концесионни споразумения за услуги, приет от ЕС на 25 Март 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 30 март 2009);
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижим имот, приет от ЕС на 22 Юли 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, приет от ЕС на 4 Юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- КРМСФО 17 Разпределения на непарични активи на собствениците, приет от ЕС на 26 Ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009);
- КРМСФО 18 Прехвърляне на активи от клиенти, приет от ЕС на 27 Ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009).

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

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Следните МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- Изменения на МСС 24 Оповестяване на свързани лица – опростяване на изискванията за оповестяване за държавни предприятия и разясняване на определението за свързано лице, приети от ЕС на 19 Юли 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2011);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: „Представяне” - отчитане на емисии на права, приети от ЕС на 23 Декември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Февруари 2010);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – Ограничени условия за освобождаване от изискванията на МСФО 7 за оповестяване на сравнителна информация от дружествата, прилагащи за първи път МСФО, приети от ЕС на 30 Юни 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Юли 2010);
- Изменения на КРМСФО 14 МСС 19 - Ограничението на актив по дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие – Предплащане на минимално изискване за финансиране, приети от ЕС на 19 Юли 2010 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година);
- КРМСФО 19 Погасяване на финансови задължения чрез капиталови инструменти, приет от ЕС на 23 Юли 2010 (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 юли 2010).

Дружеството е избрало да не приема тези стандарти, изменения и разяснения преди датата на влизането им в сила. Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовият отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за дружества, прилагащи за първи път МСФО (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Юли 2011);
- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – трансфериране на финансови активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Юли 2011);
- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода - отсрочени данъци: възстановимост на активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Януари 2012);
- Изменения на различни стандарти и разяснения „Подобрения на МСФО (2010)“ произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 6 Май 2010 (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 7, МСС 1, МСС 27, МСС 34, КРМСФО 13) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката (повечето изменения са приложими за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2011).

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към края на отчетния период, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Приблизителните оценки и предположения се основават на историческия опит и фактори, които се считат за приложими. Действителните резултати могат да се различават от тези предположения.

Оценките и предположенията се преглеждат текущо.

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 ангажменти 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 третираат 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:

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.

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

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.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (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 третират 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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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.

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.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на нефинансови активи (продължение)

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. 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.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови активи (продължение)

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 степента, 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.

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.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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 намлява 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. При първоначалното им признаване, тези пасиви се отчитат по справедлива стойност, определена като настоящата стойност на всички бъдещи парични потоци, дисконтирани чрез прилагане на пазарен лихвен процент на подобен финансов инструмент. Разликата между номиналната стойност на другите нелихвоносни финансови пасиви и тяхната справедлива стойност се отчита в печалба или загуба, с изключение на получените депозити от наематели. В този случай, разликата се третира като допълнителни вноски от наематели и съответно, се отчита като приход за бъдещ период, който се признава в печалби или загуби на линейна база, за срока на лизинговите договори.

Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се компенсират и стойността им се представя нетно в отчета за финансовото състояние само, ако има неоспоримо право за компенсиране на признатите стойности и има намерение да се покажат на нетна база, или да се реализират активите и да се погасят задълженията едновременно.

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.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (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.

2.4. Обобщение на съществените 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 третират 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.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Лизинг (продължение)

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.

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:

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 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).

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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.

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 2010
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

3. Брутни приходи от наеми

	2010	2009
Брутни приходи от наеми	7,730	7,983
Признати стимули по оперативни лизинги (бележка 10)	(44)	(42)
	<u>7,686</u>	<u>7,941</u>

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

	2010	2009
Начални преки разходи по оперативни лизинги (бележка 10)	(367)	(269)
Административно обслужване	(241)	(82)
Поддръжката на инвестиционни имоти	(90)	(63)
Управление и поддръжка, нетно	(63)	(175)
Реклама	(1)	-
Други	(21)	(19)
	<u>(783)</u>	<u>(608)</u>

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

	2010	2009
Възнаграждения	(19)	(15)
Социални осигуровки	-	(1)
Други	(20)	(46)
	<u>(39)</u>	<u>(62)</u>

6. Други разходи

	2010	2009
Консултантски и одиторски услуги	(43)	(65)
Обезценка на вземания, нетно (бележка 12)	(26)	(128)
Други	-	(1)
	<u>(69)</u>	<u>(194)</u>

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2010
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

7. Финансови разходи (нетно)

7.1. Финансови разходи

	2010	2009
Разходи за лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Нереализирана загуба от лихвен суап (бележка 16)	(3,606)	(4,131)
Отрицателни валутни курсови разлики	-	(487)
Други финансови разходи	(2)	(4)
	(46)	(53)
	<u>(3,654)</u>	<u>(4,675)</u>

7.2. Финансови приходи

	2010	2009
Приходи от лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Банкови сметки и депозити	30	73
Предоставени заеми на свързани лица (бележка 19)	575	364
Нереализиран приход от лихвен суап (бележка 16)	647	-
Други финансови приходи	4	-
	<u>1,256</u>	<u>437</u>

8. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2010 и 2009 са:

	2010	2009
Разход за текущ данък върху дохода	(6)	-
Разход / (приход) от изменение на отсрочените данъци	(55)	(269)
Разход за данък върху доходите, отчетен в отчета за всеобхватния доход	(61)	(269)

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2010 е 10% (2009: 10%).

Равнението между разхода за данък върху доходите и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2010 и 2009, е представено по-долу:

	2010	2009
Счетоводна печалба/(загуба) преди данъци	2,806	1,420
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2010 (2009: 10%)	(281)	(142)
Използване на данъчни загуби, върху които не е признат отсрочен данъчен актив в предходен отчетен период	146	-
Използване на лихвени разходи от слаба капитализация, за които не е признат отсрочен данъчен актив в предходен отчетен период	74	19
Непризнат актив по отсрочени данъци върху данъчната загуба	-	(146)
Разход за данък върху доходите	<u>(61)</u>	<u>(269)</u>
Ефективна данъчна ставка	2%	19%

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

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

8. Данък върху доходите (продължение)

Отсрочените данъци към 31 декември 2010 и 2009 са свързани със следните позиции:

	Начално салдо: Актив/(Пасив)	Признати като приход и разход	Крайно салдо: Актив/(Пасив)
2010			
Ускорена амортизация за данъчни цели	(659)	7	(652)
Обезценка на вземания	15	3	18
Лихвен суап, признат в отчета за всеобхватния доход	421	(65)	356
	<u>(223)</u>	<u>(55)</u>	<u>(278)</u>
2009			
Ускорена амортизация за данъчни цели	(329)	(330)	(659)
Обезценка на вземания	2	13	15
Лихвен суап, признат в отчета за всеобхватния доход	373	48	421
	<u>46</u>	<u>(269)</u>	<u>(223)</u>

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2010
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

9. Инвестиционни имоти

	Движение
Отчетна стойност	
На 1 януари 2009	48,871
Придобити	6
Отписани	-
На 31 декември 2009	48,877
Придобити	2
Отписани	-
На 31 декември 2010	48,879
Амортизация и обезценка	
На 1 януари 2009	(2,691)
Начислена амортизация за годината	(1,587)
Отписана	-
На 31 декември 2009	(4,278)
Начислена амортизация за годината	(1,589)
Отписана	-
На 31 декември 2010	(5,867)
Балансова стойност	
На 1 януари 2009	46,180
На 31 декември 2009	44,599
На 31 декември 2010	43,012

Към 31 декември 2010 г. инвестиционните имоти на Дружеството са ипотекирани съгласно договор за банков кредит от 25 април 2008 (бележка 15).

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на 30 ноември 2009 от независим оценител и възлиза на 106,397 хил. лв. и се базира на приходния метод. Ръководството е преразгледало оценката на независимите оценители и вярва, че към края на отчетния период тя не се различава съществено от справедливата стойност на инвестиционните имоти.

10. Разходи за бъдещи периоди

	2010	2009
<i>Дългосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги	197	197
Начални преки разходи по оперативни лизинги	265	555
	462	752
<i>Краткосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги	66	47
Начални преки разходи по оперативни лизинги	150	221
Застраховки	29	34
	245	302

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2010
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

10. Разходи за бъдещи периоди (продължение)

	2010	2009
<i>Стимули по оперативни лизинги</i>		
На 1 януари	244	266
Предоставени стимули през годината	78	20
Признати в отчета за всеобхватния доход през годината (бележка 3)	(44)	(42)
Признати в нетни приходи/разходи от услуги на наематели	(15)	-
На 31 декември	<u>263</u>	<u>244</u>
<i>Начални преки разходи по оперативни лизинги</i>		
На 1 януари	776	1,045
Извършени начални преки разходи през годината	6	-
Признати в отчета за всеобхватния доход през годината (бележка 4)	(367)	(269)
На 31 декември	<u>415</u>	<u>776</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 2010 – 2,404 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 112 хил. лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 2,516 хил. лв. (към 31 декември 2009: 2,295 хил. лв.);
- Обезпечение по кредита: няма;
- Лихвен процент: 9.5%;
- Падеж: 4 юли 2015.

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

- Договорирана сума: 43,993 хил. лв. (22,493 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2010 – 6,688 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 304 хил. лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 6,992 хил. лв. (към 31 декември 2009: 3,875 хил. лв.);
- Обезпечение по кредита: няма;
- Лихвен процент: 6%;
- Падеж: 25 април 2018.

БПС 2 Малта Лимитид като кредитополучател прави усвояване по този заем тогава, когато Бизнес парк София 2 ЕООД е извършило от негово име и за негова сметка погашения на главница и лихва по кредитна линия Б, съгласно договор за банков заем с Банк Аустрия Кредитанщалт АГ. Допълнителна информация е оповестена в бележка 15.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2010
 (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 2010					
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	9,508	-	-	2,516	6,992
	<u>9,508</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,516</u>	<u>6,992</u>
Към 31 декември 2009					
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	6,170	-	-	-	6,170
	<u>6,170</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,170</u>

12. Търговски и други вземания

	2010	2009
Търговски вземания, бруто	396	327
Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(171)	(145)
Търговски вземания, нетно	225	182
Търговски вземания от свързани лица (бележка 19)	21	196
Други вземания	-	61
	<u>246</u>	<u>439</u>

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

Към 31 декември 2010, търговски вземания с номинална стойност 79 хил. лв. са обезценени (2009: 170 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 2009	17
Призната през годината	136
Неизползвани възстановени суми	(8)
На 31 декември 2009	<u>145</u>
На 1 януари 2010	145
Призната през годината	44
Неизползвани възстановени суми	(18)
На 31 декември 2010	<u>171</u>

Към 31 декември 2010 и 2009, 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
2010	246	-	81	118	2	30	15
2009	439	-	64	284	7	8	76

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2010
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

13. Парични средства и парични еквиваленти

	2010	2009
Парични средства в брой	1	2
Парични средства в банкови сметки	392	280
Краткосрочни депозити	165	182
Блокирани парички средства	1,611	1,978
	<u>2,169</u>	<u>2,442</u>

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).

Блокираните парични средства представляват суми в депозитна сметка в Банк Аустрия Кредитанщалт АГ, открита във връзка с изпълнение на финансовите показатели по заема от тази банка.

Както е описано в бележка 15 намалението на блокираните парични средства по тази сметка през 2010 е използвано за погасяване на вноската по заема през годината.

14. Основен капитал

Към 31 декември 2010 и 2009 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. Крайният собственик на капитала е Арко Капитал Корпорейшън Лтд., Каймански острови.

15. Получени лихвоносни заеми

	2010	2009
<i>Дългосрочни</i>		
Обезпечен банков заем	38,375	39,426
	<u>38,375</u>	<u>39,426</u>
<i>Краткосрочни</i>		
Обезпечен банков заем	1,279	1,322
	<u>1,279</u>	<u>1,322</u>
<i>Обезпечен банков заем</i>		

Към 31 декември 2010 Дружеството има отпуснат банков заем с Банк Аустрия Кредитанщалт АГ. Договорът за банковия кредит е сключен на 25 април 2008 между Бизнес Парк София 2 ЕООД като Заемополучател по Кредитна линия А, БПС 2 Малта Лимитид като Заемополучател по Кредитна линия Б, и Банк Аустрия Кредитанщалт АГ като Заемодател, при следните условия:

- Договорена сума – цялата стойност на банковия заем е 74,322 хил. лв. (38,000 хил. евро).
 - Кредитна линия А - 42,050 хил.лв. (21,500 хил. евро). Целта е рефинансиране на получения необезпечен заем от свързано лице.
 - Кредитна линия Б - 32,272 хил.лв. (16,500 хил. евро). Целта е придобиване на 100% от акциите на Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия (предишния междинен собственик на БПС 2).
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2010 – 39,654 хил. лв. (към 31 декември 2009: 40,748 хил. лв.);

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

15. Получени лихвоносни заеми (продължение)

- Солидарна отговорност на кредитополучателите – Бизнес парк София 2 ЕООД и БПС 2 Малта Лтд., като кредитополучатели са солидарно отговорни за погасяването на общата стойност на заема (кредитна линия А и кредитна линия Б), заедно с дължимите лихви и комисионни. Всички направени плащания от името на и за сметка на БПС 2 Малта Лтд по кредитна линия Б от страна на Бизнес парк София 2 ЕООД ще му бъдат възстановени изцяло. В тази връзка Бизнес парк София 2 ЕООД и БПС 2 Малта Лтд са сключили договор за заем от 25 април 2008, оповестен в бележка 11, заем (2). Допълнителна информация относно условните задължения на Бизнес парк София 2 ЕООД във връзка с кредитна линия Б е оповестена в бележка 20.
- 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, особен залог върху дружествените дялове на БПС 2 Малта Лтд.
- Лихвен процент – плаващ, определен на база тримесечен Euribor плюс надбавка от 3.5%. Ефективният лихвен процент за е 8.88 %.
- Падеж - 1 юни 2013.

Като част от условията по кредита, Дружеството трябва да спазва следните финансови показатели:

- Съотношението на заема (по кредитна линия А и кредитна линия Б) към пазарната стойност на инвестиционните имоти - да е по-малко от 73%. Оценката на инвестиционните имоти следва да е изготвена за целите на банката заемодател и съгласно изискванията в договора за банков заем;
- Коефициентът за обслужване на дълга - не по-малко от 115%.

На 10 февруари 2010 е сключено второ споразумение за промяна, в което страните се съгласяват:

- Банката няма да предприема никакви мерки, нито ще констатира случай на неизпълнение относно това съотношение за периода до 1 април 2011, при условие че за упоменатия период коефициентът “Заем към пазарна стойност” е по малък от 100 % през цялото време;
- Заемополучателите по заем А и Б да кредитират Нова Депозитна сметка с обща стойност от 1,400 хил. евро (един милион и четиристотин хиляди евро). Към 31 декември 2010 салдото по депозитната сметка възлиза на 1,200 хил. евро, след усвояване от страна на банката на 200 хил. евро през 2010;
- Маржът, валиден за дванайсет месеца напред считано то 1 януари 2010 е 3.5 % годишно (за 2009 – 4.5 %).

Ръководството на Дружеството е в процес на подписване на значим договор за наем с нов наемател, в следствие на което очаква да покрие коефициента “Заем към пазарна стойност” и след изтичането на договорения гратисен период.

Погасителният план на заема, на база договорените недисконтирани плащания е оповестен в бележка 21.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2010
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

16. Деривативен финансов инструмент

	2010	2009
Пасив по лихвен суап в отчета за финансовото състояние	6,304	7,447
	<u>6,304</u>	<u>7,447</u>

Споразумението за лихвен суап е сключено с Банк Аустрия Кредитанщалт АГ на 2 юли 2008 и е с падеж 1 юни 2013. Номиналната сума на суапа е в размер на 74,322 хил. лв. (38,000 хил. евро), като Дружеството плаща фиксирана лихва от 5.38% и получава плаваща лихва от тримесечния Euribor. Справедливата стойност на лихвения суап е определена на базата на пазарни цени на подобни деривативни финансови инструменти.

Тъй като номиналната сума на суапа е равна на общата стойност на банковия заем (по кредитна линия А и кредитна линия Б, бележка 15), ефектът, възникнал от оценката му по справедлива стойност към 31 декември 2010 и 2009, е отразен пропорционално на общите договорени размери на кредитна линия А и кредитна линия Б, както следва:

- 647 хил. лв. срещу финансови приходи в отчета за всеобхватен доход (бележка 7.2), (2009: 487 хил. лв. срещу финансови разходи, бележка 7.1);
- 497 хил. лв. срещу дългосрочно вземане от БПС 2 Малта Лтд., като салдото на вземането към 31 декември 2010 е 2,737 хил. лв. (бележка 19), (31 декември 2009: 3,234 хил. лв.)

17. Други финансови пасиви и приходи за бъдещи периоди

	2010	2009
<i>Дългосрочни</i>		
Получени депозити от наематели	424	443
	<u>424</u>	<u>443</u>

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. Към 31 декември 2010 приходите за бъдещи периоди възлизат на 74 хил. лв., в т. ч. краткосрочна част - 26 хил. лв. и дългосрочна част - 48 хил. лв. Към 31 декември 2009 приходите за бъдещи периоди, свързани с депозитите от наем, възлизат на 120 хил. лв., в т. ч. краткосрочна част - 43 хил. лв. и дългосрочна част - 77 хил. лв.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2010
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

18. Търговски и други задължения

	2010	2009
Търговски задължения	47	37
Задължения към държавния бюджет	129	106
Задължения към свързани лица (бележка 19)	300	369
Получени аванси	5	6
Други задължения	15	34
	496	552

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

19. Оповестявания на свързани лица

Крайна компания-майка

Към 31 декември 2010 крайната компания-майка на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД е Арко Капитал Корпорейшън Лтд., Каймански острови. За текущия отчетен период не са осъществени сделки между „Бизнес парк София 2“ ЕООД и крайната компания-майка.

Пряк едноличен собственик

Преди 31 Март 2010 пряк едноличен собственик на капитала на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД е „Линднер Цвайте Фервалтунгс“ ГмбХ, Австрия.

Считано от 31 март 2010 след ликвидацията на Линднер Цвайте Фервалтунгс Гмбх прекият едноличен собственик на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД е Би Пи Ес 1 Малта Лимитид“.

Други свързани лица

Към 31 Декември 2010 „Бизнес Парк София 2“ ЕООД, „Бизнес Парк София“ ЕООД, „БПС 14“ ЕООД, „София шелтър пропъртиз“ ЕООД и „Арко Риъл Естейт Мениджмънт“ ЕООД са свързани лица, тъй като са под общ контрол на Арко Капитал Корпорейшън Лтд.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2010
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

19. Оповестявания на свързани лица (продължение)

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени както следва:

		Продажби към свързани лица	Покупки от свързани лица	Дължими суми от свързани лица	Дължими суми на свързани лица
Продажби /покупки от свързани лица					
<i>Междинна компания-майка</i>					
БПС 2 Малта Лтд.	2010	-	-	2,737	-
БПС 2 Малта Лтд.	2009	-	-	3,417	-
<i>Други свързани лица</i>					
Бизнес парк София ЕООД	2010	1,778	732	20	130
Бизнес парк София ЕООД	2009	1,766	777	13	368
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2010	162	875	1	170
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2009	-	-	-	-
Ключов управленски персонал	2010	-	19	-	-
Ключов управленски персонал	2009	-	14	-	1
	2010			2,757	300
	2009			3,430	369

В дължими суми от свързани лица към 31 декември 2010 са включени 2,737 хил. лв., свързани с лихвения суап, оповестен в бележка 16 (31 декември 2009: 3,234 хил. лв.).

		Приходи от лихви	Разходи за лихви	Дължими суми от свързани лица	Дължими суми на свързани лица
Заеми на/от свързани лица					
<i>Междинна компания-майка</i>					
БПС 2 Малта Лтд.	2010	575	-	9,508	-
БПС 2 Малта Лтд.	2009	364	-	6,170	-
	2010			9,508	-
	2009			6,170	-

Условията по заемите на Бизнес парк София 2 ЕООД, предоставени на свързани лица, са оповестени в бележка 11.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
За годината, приключваща на 31 декември 2010
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

19. Оповестявания на свързани лица (продължение)

Условия на сделките със свързани лица

Сделките със свързани лица се осъществяват по договорени цени. С изключение на оповестеното в бележка 20, 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 2010 и 2009. Преглед за обезценка се извършва всяка отчетен период на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

Възнаграждение на ключов управленски персонал

За 2010 краткосрочните доходи на управленския персонал на Бизнес парк София 2 ЕООД възлиза на 19 хил. лв. (2009: 14 хил. лв.)

20. 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 три до десет години. Всички договори за оперативен лизинг 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 2010 и 2009 са както следва:

	2010	2009
До една година	7,294	8,057
От една до пет години	14,819	19,162
Над пет години	520	4,260
	22,633	31,479

Солидарна отговорност с междинна компания-майка

Бизнес парк София 2 ЕООД и БПС 2 Малта Лтд. са солидарно отговорни длъжници съгласно подписан договор за заем с Банк Аустрия Кредитанщалт АГ (бележка 15). Бизнес парк София 2 ЕООД е гарантирало погасяването на кредитна линия Б с общ размер 32,272 хил. лв. (16,500 хил.евро) и свързаните лихви и комисионни от страна на БПС 2 Малта Лтд., а последното е гарантирало погасяването на кредитна линия А с общ размер 42,050 хил.лв. (21,500 хил.евро) и свързаните лихви и комисионни от страна на Бизнес Парк София 2 ЕООД. В тази връзка не се очаква да възникне задължение за Бизнес Парк София 2 ЕООД, тъй като направените погашения по кредитна линия Б от името и за сметка на БПС 2 Малта Лтд. ще бъдат възстановени изцяло на Бизнес Парк София 2 ЕООД съгласно сключен договор за предоставен заем между двете страни от 25 април 2008 (бележка 11).

21. 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.

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

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно по отношение на банков заем с променлив (плаващ) лихвен процент. С цел управление на разходите за лихви, Дружеството е сключило споразумение за лихвен суап, съгласно което плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва върху договорената номинална сума равна на главницата по банковия заем (бележка 15).

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. Дружеството има значителна концентрация на кредитен риск във връзка с предоставените заеми и други вземания от БПС 2 Малта Лтд. (бележки 11, 19). Тази експозиция се управлява на ниво крайна компания-майка.

Валутен риск

Основната част от операциите в чужда валута на Дружеството се осъществяват в евро. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, валутният риск, произтичащ от евроите експозиции на Дружеството е минимален.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно, от оперативната дейност.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2010

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	1,139	3,728	43,114	-	47,981
Получени депозити от наематели	-	-	-	507	-	507
Търговски задължения	116	326	50	4	-	496
	116	1,465	3,778	43,625	-	48,984

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2010
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

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

Ликвиден риск (продължение)

Към 31 декември 2009

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	1,197	3,502	47,981	-	52,680
Получени депозити от наематели	-	-	-	573	-	573
Търговски задължения	119	368	62	3	-	552
	<u>119</u>	<u>1,565</u>	<u>3,564</u>	<u>48,557</u>	<u>-</u>	<u>53,805</u>

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. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да намали или увеличи основния си капитал, да разпредели или не дивиденди, по решение на едноличния собственик. Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период.

	2010	2009
Печалба за периода	<u>2,745</u>	<u>1,151</u>

Считано от 25 април 2008 Дружеството следва да спазва външно-наложени капиталови изисквания съгласно сключен договор за банков заем с Банк Аустрия Кредитанщалт АГ. Те се изразяват в съблюдаването на определени финансови показатели, както е оповестено в бележка 15, между които е съотношението на нетните привлечени средства към пазарната стойност на инвестиционните имоти. Това съотношение не трябва да надвишава 73%.

	2010	2009
Непогасени суми по кредитна линия А и кредитна линия Б	69,676	71,534
Стойност на инвестиционните имоти по оценка изготвена за целите на банката и съгласно изискванията на договора за банков заем	106,397	106,397
Съотношение на заем към стойност на инвестиционните имоти	<u>65%</u>	<u>67%</u>

Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2010 и 2009 е както следва:

	2010	2009
Получени заеми	39,654	40,748
Парични средства и парични еквиваленти	2,169	2,442
Получени заеми, нетно от парични средства и парични еквиваленти	37,485	38,306
Собствен капитал	11,149	8,404
Съотношение на дълг към собствения капитал	<u>3.36</u>	<u>4.56</u>

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

За годината, приключваща на 31 декември 2010

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

22. 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 честна 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.

По-долу е представено сравнение на балансовите и справедливите стойности на всички финансовите инструменти на Дружеството, които са представени в отчета за финансовото състояние:

	Балансова стойност		Справедлива стойност	
	2010	2009	2010	2009
<i>Финансови активи</i>				
Предоставени заеми на свързани лица	9,508	6,170	9,981	7,141
Вземания от свързани лица	2,737	3,233	2,737	3,233
Търговски вземания	246	439	246	439
Парични средства и парични еквиваленти	2,169	2,442	2,169	2,442
<i>Финансови пасиви</i>				
Получени лихвоносни заеми от банки	39,654	40,748	39,654	40,748
Получени лихвоносни заеми от свързани лица	-	-	-	-
Деривативен финансов инструмент	6,304	7,447	6,304	7,447
Търговски задължения	496	552	496	552
Други финансови пасиви	424	443	424	443

23. 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 2010.