

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

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

31 декември 2009

Обща информация

Доклад за дейността

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

Отчет за всеобхватния доход.....	3
Отчет за финансовото състояние	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци.....	6
Пояснителни бележки	7 - 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
Райфайзенбанк България АД
Банк Аустрия КредитанштALT АГ (Bank Austria Creditanstalt AG)

Одитор

Делойт Одит ООД
Бул. Александър Стамболийски 103
1303 София
България

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2009

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и финансов отчет към 31 декември 2009 и за годината, приключваща на тази дата, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

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, стр. 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 44,599 хил. лв. към 31 декември 2009. Основен приход от дейността на дружеството през 2009 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 др. Дружеството през 2009 се управлява от „Алфа пропърти мениджмънт” ЕАД. Считано от 1 януари 2010 Дружеството е сключило договор за управление и поддръжка с „Арко риъл естейт мениджмънт” ЕООД.

Съгласно отчета за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември 2009 счетоводният финансов резултат на Дружеството преди облагане с данък е печалба от 1,420 хил. лв. След данъчно преобразуване на счетоводния финансов резултат, данъчният финансов резултат за 2009 е загуба в размер на 1,458 хил. лв.

Към 31 декември 2009 Дружеството има сключен договор от 25 април 2008 с Банк Аустрия Кредитанщалт АГ с цел рефинансиране на получен необезпечен заем от свързано лице (Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ). Договорената сума е на стойност 42,050 хил. лв. Падеш 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 2009 Дружеството е с капитал 500 хил. лв., разпределен 500 дяла по 1 хил. лв. номинална стойност, всеки. Едноличен собственик на капитала е "ЛИНДНЕР ЦВАЙТЕ ФЕРВАЛТУНГС" ГМБХ, Австрия.

Считано от 31.03.2010 г. „Бизнес Парк София 2” ЕООД има нов едноличен собственик на капитала. Вместо досегашното дружество "ЛИНДНЕР ЦВАЙТЕ ФЕРВАЛТУНГС" ГМБХ, което е ликвидирено в Австрия по желание на крайната компания-майка, като едноличен собственик на капитала на „Бизнес Парк София 2” ЕООД е вписано „Би Пи Ес 2 Малта Лимитид”.

Инвестиции

Към 31 декември 2009 „Бизнес парк София 2” ЕООД няма участия в други дружества.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

ВЕРОЯТНО 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 2009 „Бизнес парк София 2” ЕООД няма клонове.

УПРАВЛЕНИЕ

Към 31 декември 2009 управители и представляващи Дружеството са: Ангел Гяуров 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 2009 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 Гяуров
Управител
Бизнес Парк София ЕООД

30 юни 2010
гр. София



**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2009**

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 отчета за финансовото състояние към 31 декември 2009, отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществения счетоводни политики и другите пояснителни приложения. Финансовият отчет на Дружеството към 31 декември 2008 е одитиран от друг одитор, който е изразил неквалифицирано мнение от 30 юни 2009.

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, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет, който да не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its Member Firms. Please see www.deloitte.com/bg/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Bulgaria.

Делойт се отнася към едно или повече дружества - членове на Делойт Туш Томацу, сдружение регистрирано в Швейцария, както и към мрежата от дружества - членове, всяко от които е юридически самостоятелно и независимо лице. За детайлна информация относно правната структура на Делойт Туш Томацу и дружествата - членове, моля посетете www.deloitte.com/about. За детайлна информация относно правната структура на Делойт България, моля посетете www.deloitte.com/bg/about.

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 2009, 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 съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2009, изготвен на база МСФО, одобрени от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството 30 юни 2010, се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit OOD

Делойт Одит ООД

Asen Dimov

Асен Димов
Управител
Регистриран одитор



София
30 юни 2010

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Брутни приходи от наеми	3	7,941	7,726
Нетни приходи от услуги на наематели		3	16
Амортизация на инвестиционни имоти и оборудване	9	(1,587)	(1,582)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	4	(608)	(611)
Приходи от наеми и свързани с тях услуги (нето)		5,749	5,549
Административни разходи	5	(62)	(24)
Други приходи		165	5
Други разходи	6	(194)	(142)
Други разходи (нето)		(91)	(161)
Финансови разходи	7.1	(4,675)	(6,110)
Финансови приходи	7.2	437	178
Финансови разходи (нето)		(4,238)	(5,932)
Печалба/(Загуба) преди данъци		1,420	(544)
Разход за данък върху доходите	8	(269)	(42)
Печалба/(Загуба) за годината		1,151	(586)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход		1,151	(586)

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 30 юни 2010:

Ангел Гяуров
 За „Бизнес парк София 2“ ЕООД
 Управител

Христо Москов
 За „Арко риъл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 35 са неразделна част от финансовия отчет.



БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2009

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

	Бележки	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	9	44,599	46,180
Разходи за бъдещи периоди	10	752	1,036
Предоставени заеми на свързани лица	11,19	6,170	3,135
Вземания от свързани лица	16,19	3,234	2,860
Отсрочени данъчни активи	8	-	46
Общо дълготрайни активи		54,755	53,257
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	12	242	313
Вземания от свързани лица	19	196	183
Разходи за бъдещи периоди	10	302	312
Парични средства и парични еквиваленти	13	2,442	2,265
Общо краткотрайни активи		3,182	3,073
ОБЩО АКТИВИ		57,937	56,330
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	14	500	500
Неразпределена печалба		7,904	6,753
Общо собствен капитал		8,404	7,253
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	15	39,426	40,139
Деривативен финансов инструмент	16	7,447	6,586
Отсрочени данъчни пасиви	8	223	-
Други финансови пасиви	17	443	411
Приходи за бъдещи периоди	17	77	128
Общо дългосрочни пасиви		47,616	47,264
Краткосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	15	1,322	1,234
Търговски и други задължения	18	552	466
Задължения за данък върху доходите		-	68
Приходи за бъдещи периоди	17	43	45
Общо краткосрочни пасиви		1,917	1,813
Общо пасиви		49,533	49,077
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		57,937	56,330

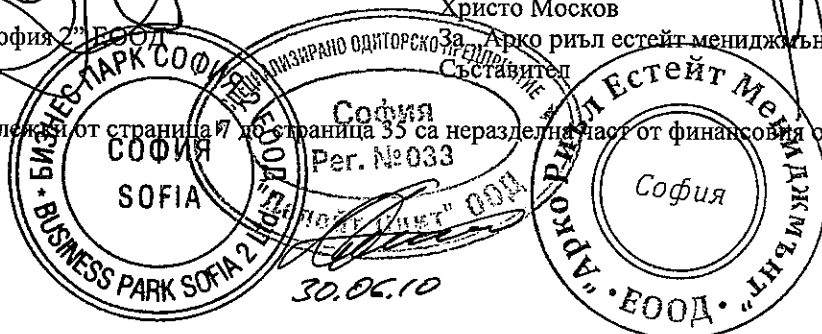
Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 30 юни 2010:

Ангел Гяуров
 За „Бизнес парк София 2“ ЕООД
 Управител

Христо Москов

За „Арко риъл естейт мениджънт“ ЕООД
 Съставител

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 35 са неразделна част от финансовия отчет.



БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

	Основен капитал	Неразпределена печалба	Общо
На 1 януари 2008	500	7,339	7,839
Загуба за годината	-	(586)	(586)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	(586)	(586)
На 31 декември 2008	500	6,753	7,253
Печалба за годината	-	1,151	1,151
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	1,151	1,151
На 31 декември 2009	500	7,904	8,404

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 30 юни 2010:

Ангел Гяуров

За „Бизнес парк София 2“ ЕООД

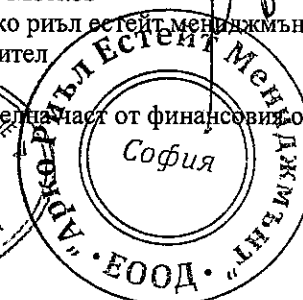
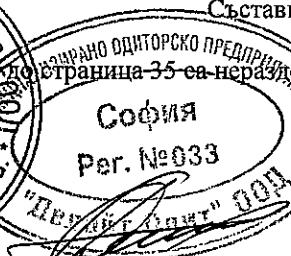
Управител

Христо Москов

За „Аркор риъл естейт мениджмънт“ ЕООД

Съставител

Пояснителните беловки от страница 7 до страница 35 са неразделна част от финансовия отчет.



30.06.10

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		11,595	12,213
Плащания към доставчици		(1,996)	(3,312)
Плащания за данък добавена стойност		(1,639)	(1,353)
Платен данък върху доходите		(68)	(835)
Други плащания		(383)	(258)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		7,509	6,455
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане		-	(81)
Предоставен заем		(3,649)	(3,651)
Получени лихви		73	72
Нетни парични потоци за инвестиционната дейност		(3,576)	(3,660)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от получени депозити от наематели		21	263
Изплащане на получени депозити от наематели		-	(72)
Изплащане на получени заеми		(1,061)	(526)
Прехвърляне към блокирани парични средства		(978)	-
Платени лихви		(3,694)	(1,636)
Нетни парични потоци за финансовата дейност		(5,712)	(1,971)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(1,779)	824
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		2,265	1,441
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	13	486	2,265
Блокирани парични средства към 31 декември	13	1,956	-
Общо парични средства и еквиваленти към 31 декември	13	2,442	2,265

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 30 юни 2010:

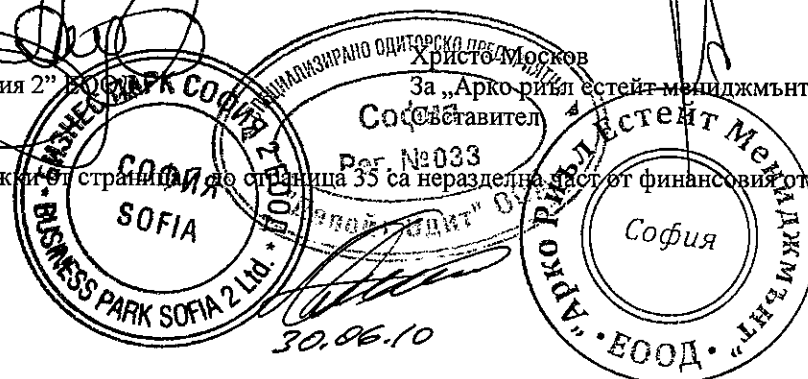
Ангел Гяуров
 За „Бизнес парк София 2“ ЕООД
 Управител

Христо Москов

За „Арко-риел естейт мениджмънт“ ЕООД

Соф. №033

Пояснителните бележки от страница 34 до страница 35 са неразделна част от финансовия отчет.



БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на Бизнес Парк София 2 ЕООД („Дружеството” или „БПС 2”) за годината, приключваща на 31 декември 2009, е одобрен за издаване съгласно решение на управителите от 30 юни 2010.

„Бизнес парк София 2” ЕООД 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.

Пряк едноличен собственик на Дружеството е Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия, собственост изцяло на БПС 2 Малта Лтд. До 23 май 2008 крайната компания-майка на Бизнес Парк София 2 ЕООД е била Линднер АГ, Австрия, когато Арко Капитал Корпорейшън, Каймански острови (Арко) придобива 100% от дяловете на Дружеството. 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. Към 31 декември 2009 крайна компания-майка на Бизнес Парк София 2 ЕООД е Арко Капитал Корпорейшън Лтд., Каймански острови.

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

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

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

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на „Бизнес парк София 2” ЕООД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Посочените по-долу изменения към съществуващите стандарти, публикувани от Международната комисия за счетоводни стандарти и приети от Европейския съюз са приложени през текущия период:

- МСФО 8 Оперативни сегменти, приети от ЕС на 21 ноември 2007 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2009),
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане и МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети – Цена на придобиване на дъщерно предприятие, съвместно контролирано дружество или асоциирано дружество, приет от ЕС на 23 януари 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2009г.),
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания – подобряване на оповестяванията на финансовите инструменти, приети от ЕС на 27 ноември 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2009),

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

- Изменения на различни стандарти и дефиниции Подобрения на МСФО (2008) в резултат на проекта за годишно подобрене на МСФО, публикуван на 22 май 2008 (МСС 1, МСФО 5, МСС 8, МСС 10, МСС 16, МСС 19, МСС 20, МСС 23, МСС 27, МСС 28, МСС 29, МСС 31, МСС 34, МСС 36, МСС 38, МСС 39, МСС 40 и МСС 41) с цел да премахне непоследователността и да изясни дефинирането, одобрено от ЕС на 23 януари 2009 (повечето изменения са приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2009),
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне и МСС 1 Представяне на финансовите отчети – Упражняеми Финансови инструменти и задължения, възникващи при ликвидация, приети от ЕС на 21 януари 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2009),
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценка и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания – Рекласификация на финансови активи, приети от ЕС на 9 септември 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 юли 2008),
- МСС 1 (ревизиран) Представяне на финансови отчети – ревизирано представяне, приет от ЕС на 17 декември 2008 (приложим за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2009),
- МСС 23 (ревизиран) Разходи за заеми, приети от ЕС на 10 декември 2008 (приложим за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2009),
- Изменения на МСФО 2 Плащане на базата на акции – Условия за получаване на права и анулиране, приети от ЕС на 16 декември 2008 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2009),
- Изменения на КРМСФО 9 Преоценка на внедрени деривативи и МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценка – Внедрени деривативи, приети от ЕС на 30 ноември 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2009),
- КРМСФО 11 МСФО 2 – Съкровищни акции и вътрешно-групови сделки, приети от ЕС на 1 юни 2007 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 март 2009),
- КРМСФО 13 Програми за лоялност на клиенти, приети от ЕС на 16 декември 2008 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2009),
- КРМСФО 14 МСС 19 – Таван на актив по план с дефинирани доходи, изисквания за минимално финансиране и тяхното взаимодействие, приети от ЕС на 16 декември 2008 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2009).

Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не води до промени в счетоводните политики на дружеството.

Промените в МСС 1 (в сила от 1 януари 2009) целят да се подобри възможността на потребителите да анализират и сравняват информацията, представена във финансовите отчети. Променения стандарт въвежда промени във формата и съдържанието на финансовите отчети, както и в терминологията, например "отчет за финансовото състояние" вместо "баланс". Стандартът изисква "промените в несобствения капитал" да бъдат представени отделно от "промените в собствения капитал". Промените в несобствения капитал могат да се представят в един отчет за всеобхватния доход или в два отделни отчета – отчет за дохода, показващ нетната печалба или загуба за годината и отчет за всеобхватния доход. Дружеството избира да представи приходите и разходите в отчет за всеобхватния доход. Тези промени оказват влияние само в представянето на финансовите отчети, натрупаната печалба и нетната печалба или загуба за периода не се променят.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Стандарти и разяснения, приети от ЕС, все още не влезли в сила

Към момента на издаване на тези финансови отчети, стандартите, промените и разясненията, посочени по-долу са приети от ЕС, но все още не са влезли в сила:

- МСФО 1 (ревизиран) Прилагане за първи път на МСФО, приет от ЕС на 25 ноември 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2010),
- МСФО 3 (ревизиран) Бизнес комбинации, приет от ЕС на 3 юни 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 юли 2009),
- Изменения към МСФО 2 Плащане на базата на акции – Сделки на дружеството, плащане на базата на акции, уреждане в парични средства, приети от ЕС на 23 март 2010 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2010),
- Изменения към различни стандарти и тълкувания Подобрения към МСФО (2009) в резултат на проекта за годишно подобрене 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 and КРМСФО 16) с цел да премахне непоследователността и да изясни дефинирането (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2010),
- Изменения към МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети, приети от ЕС на 3 юни 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 юли 2009),
- Изменения към МСС 32 Финансови инструменти: Представяне – Счетоводно отчитане на права, приет от ЕС на 23 декември 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2011),
- Изменения към МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценка – Хеджирани позиции, отговарящи на условията, приети от ЕС на 15 септември 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 юли 2009),
- КРМСФО 12 Договори за концесии за обслужване, приет от ЕС на 25 март 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 30 март 2009),
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижим имот, приет от ЕС на 22 юли 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2010),
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, приет от ЕС на 4 юни 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 юли 2009),
- КРМСФО 17 Прехвърляне на непарични активи към собствениците, приет от ЕС на 26 ноември 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 ноември 2009),
- КРМСФО 18 Транфер на активи от клиентите, приет от ЕС на 27 ноември 2009 (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 ноември 2009)

Дружеството избира да не прилага тези стандарти, промени и разяснения преди да са влезли в сила. Дружеството очаква приемането на тези стандарти, промени и разяснения да не окажат съществено влияние на финансовите отчети в периода на тяхното първоначално въвеждане.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Стандарти и разяснения, публикувани от Комисията за Международни счетоводни стандарти, но все още неприети от ЕС

Към момента, така приетите от ЕС МСФО, не се различават значително от приетите регулации от Комисията за Международни счетоводни стандарти, с изключение на следните стандарти, поправки и съществуващи стандарти и разяснения, които не са одобрени за приложение към датата на издаване на настоящите отчети:

- МСФО 9 Финансови инструменти (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2013),
- Изменения към различни стандарти и тълкувания Подобрения към МСФО (2010) в резултат на проекта за годишно подобрене на МСФО, публикуван на 6 май 2010 (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 7, МСС 1, МСС 27, МСС 34, КРМСФО 13) с цел да премахне непоследователността и да изясни дефинирането (повечето от измененията ще бъдат приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011),
- Изменения към МСС 24 Оповестяване на свързаните лица – Опростяване на изискванията за оповестяване на предприятия, свързани с държавата и изясняване на дефиницията за свързано лице (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2011),
- Изменения към МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО - Допълнителни облекчения към прилагащите за първи път на МСФО (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2010),
- Изменения към МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО - Ограничено освобождаване от сравнителна информация МСФО 7 Оповестявания на прилагащите за първи път на МСФО (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 юли 2010),
- Изменения към КРМСФО 14 МСС 19 — Таван на актив с дефинирани доходи, изисквания за минимално финансиране и тяхното взаимодействие – Изискване за предплащане на минималното финансиране (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2011),
- КРМСФО 19 Погасяване на финансови задължения чрез инструменти на собствения капитал (приложими за годишните периоди, започващи на или след 1 юли 2010).

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, промени и разяснения да не окаже съществено влияние на финансовите отчети в периода на тяхното първоначално въвеждане.

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.

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

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 третират като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в бележка 20.

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи периоди и други основни източници на несигурност 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 техните очаквани полезни жизни и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството. Приблизителните оценки за полезните жизни 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 др. 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. Към 31 декември 2009 най-добрата приблизителна оценка на ръководството за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти е 145 хил. лв. (2008: 17 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в бележка 12.

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).

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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.

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 третира 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.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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
Транспортни средства	4

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 третира 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 третира 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.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Нематериални активи (продължение)

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. Лицензи се амортизират за срока на валидност.

Полезният живот на нематериалните активи е определен, както следва:

	Години
Лицензи	6.67
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 намалена. 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.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови активи

Първоначално признаване

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 пасиви зависи от класификацията им както следва:

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 използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. 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. Всяко последващо възстановяване на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

(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)

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (продължение)

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, става вероятно, че длъжникът да бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може 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, и изключват блокираните парични средства.

Финансови пасиви

Първоначално признаване

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви, отчетени по справедлива стойност в печалба или загуба, получени заеми и други привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както е по-уместно. Дружеството класифицира финансовите си пасиви при първоначално признаване.

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

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения, лихвоносни заеми и деривативен финансов инструмент.

Последваща оценка

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. 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 третира като допълнителни вноски от наемателите 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 показва 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.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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 придобиването и включва разходите и таксите, които са част от ефективния лихвен процент.

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.

Частта от печалбата или загубата от хеджиращия инструмент, която се определя като ефективна, се отчита в друг всеобхватен доход, докато неефективната част се признава в приходи и разходи.

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 финансовия 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.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Отписване на финансови активи и пасиви (продължение)

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.

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.

Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойността на издадените и платени дялове от едноличния собственик. Всички постъпления над регистрирания капитал се отчитат като премийни резерви.

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.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Лизинг (продължение)

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.

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 степента, 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 степента, 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 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 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 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 2009

(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 всяка дата на отчета за финансовото състояние 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 2009

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

3. Брутни приходи от наеми

	2009	2008
Брутни приходи от наеми	7,983	7,770
Признати стимули по оперативни лизинги (бележка 10)	(42)	(44)
	7,941	7,726

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

	2009	2008
Начални преки разходи по оперативни лизинги (бележка 10)	269	229
Управление и поддръжка, нетно	175	187
Административно обслужване	82	43
Поддръжката на инвестиционни имоти	63	38
Външни услуги	-	12
Реклама	-	1
Други	19	101
	608	611

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

	2009	2008
Възнаграждения	15	16
Социални осигуровки	1	1
Външни услуги	-	5
Други	46	2
	62	24

6. Други разходи

	2009	2008
Консултантски и одиторски услуги	65	91
Обезценка на вземания, нетно (бележка 12)	128	17
Други	1	34
	194	142

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2009
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

7. Финансови разходи (нето)

7.1. Финансови разходи

	2009	2008
Разходи за лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Получени заеми от банки	4,131	2,037
Получени заеми от свързани лица (бележка 19)	-	310
Нереализирана загуба от лихвен суап (бележка 16)	487	3,726
Отрицателни валутни курсови разлики	4	1
Други финансови разходи	53	36
	4,675	6,110

7.2. Финансови приходи

	2009	2008
Приходи от лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Банкови сметки и депозити	73	72
Предоставени заеми на свързани лица (бележка 19)	364	106
	437	178

8. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2009 и 2008 са:

	2009	2008
Разход за текущ данък върху дохода	-	(88)
Разход / (приход) от изменение на отсрочените данъци	(269)	46
Разход за данък върху доходите, отчетен в отчета за всеобхватния доход	(269)	(42)

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2009 е 10% (2008: 10%).

Равнението между разхода за данък върху доходите и счетоводната печалба/(загуба), умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2009 и 2008, е представено по-долу:

	2009	2008
Счетоводна печалба/(загуба) преди данъци	1,420	(544)
(Разход)/приход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2009 (2008: 10%)	(142)	54
Данъчни разлики от регулиране на слаба капитализация(*) за пренасяне, върху които не е признат отсрочен данъчен актив	-	(93)
Използване на лихвени разходи от слаба капитализация, за които не е признат отсрочен данъчен актив	19	-
Непризнат актив по отсрочени данъци върху данъчната загуба	(146)	-
Постоянни разлики	-	(3)
Разход за данък върху доходите	(269)	(42)
Ефективна данъчна ставка	19%	8%

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

8. Данък върху доходите (продължение)

(*) Съгласно българския Закон за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО), ако всички пасиви на Дружеството надхвърлят повече от три пъти собствения му капитал, се прилага регулация на слабата капитализация. Дружеството отчита през 2008 непризнати за данъчни цели разходи за лихви в размер на 926 хил. лв., които могат да бъдат признати през следващите 5 години, т.е. за периода 2009 - 2013. Не е признат отсрочен данъчен актив върху подлежащите на признаване разходи за лихви, регулирани по реда на слабата капитализация, тъй като Дружеството не може да определи надеждно размерите и периодите на реализация на бъдещи облагаеми печалби, предвид несигурностите в икономическата среда, в която функционира.

Отсрочените данъци към 31 декември 2009 и 2008 са свързани със следните позиции:

	Начално салдо: Актив/(Пасив)	Признати като приход и разход	Крайно салдо: Актив/(Пасив)
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
	46	(269)	(223)
2008			
Ускорена амортизация за данъчни цели	-	(329)	(329)
Обезценка на вземания	-	2	2
Лихвен суап, признат в отчета за всеобхватния доход	-	373	373
	-	46	46

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

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

9. Инвестиционни имоти

	<u>Движение</u>
Отчетна стойност	
На 1 януари 2008	48,790
Придобити	81
Отписани	-
На 31 декември 2008	48,871
На 1 януари 2009	48,871
Придобити	6
Отписани	-
На 31 декември 2009	48,877
Амортизация и обезценка	
На 1 януари 2008	(1,109)
Начислена амортизация за годината	(1,582)
Отписана	-
На 31 декември 2008	(2,691)
На 1 януари 2009	(2,691)
Начислена амортизация за годината	(1,587)
Отписана	-
На 31 декември 2009	(4,278)
Балансова стойност	
На 1 януари 2008	47,681
На 31 декември 2008	46,180
На 31 декември 2009	44,599

Към 31 декември 2009 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 от независими експерти и се базира на приходния подход. Към 31 декември 2009 справедливата стойност на инвестиционните имоти възлиза на 106,397 хил. лв. (2008: 104,456 хил. лв.).

10. Разходи за бъдещи периоди

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<i>Дългосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги	197	224
Начални преки разходи по оперативни лизинги	555	812
	752	1,036
<i>Краткосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги	47	42
Начални преки разходи по оперативни лизинги	221	233
Застраховки	34	37
	302	312

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2009
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

10. Разходи за бъдещи периоди (продължение)

	2009	2008
<i>Стимули по оперативни лизинги</i>		
На 1 януари	266	-
Предоставени стимули през годината	20	310
Признати в отчета за всеобхватния доход през годината (бележка 3)	(42)	(44)
На 31 декември	<u>244</u>	<u>266</u>
<i>Начални преки разходи по оперативни лизинги</i>		
На 1 януари	1,045	1,204
Извършени начални преки разходи през годината	-	70
Признати в отчета за всеобхватния доход през годината (бележка 4)	(269)	(229)
На 31 декември	<u>776</u>	<u>1,045</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 2009 – 2,193 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 102 хил. лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 2,295 хил. лв. (към 31 декември 2008: 2,093 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 2009 – 3,700 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 175 хил. лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 3,875 хил. лв. (към 31 декември 2008: 1,042 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 2009
 (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 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>
Към 31 декември 2009					
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	3,135	-	-	-	3,135
	<u>3,135</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,135</u>

12. Търговски и други вземания

	2009	2008
Търговски вземания, бруто	327	252
Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(145)	(17)
Търговски вземания, нетно	182	235
Платени аванси	-	6
Други вземания	60	72
	<u>242</u>	<u>313</u>

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

Към 31 декември 2009, търговски вземания с номинална стойност 170 хил. лв. са обезценени (2008: 43 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 2008	-
Призната през годината	17
Неизползвани възстановени суми	-
На 31 декември 2008	<u>17</u>
На 1 януари 2009	17
Призната през годината	136
Неизползвани възстановени суми	(8)
На 31 декември 2009	<u>145</u>

Към 31 декември 2009 и 2008, 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
2009	182	-	64	27	7	8	76
2008	235	1	156	54	1	1	22

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2009
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

13. Парични средства и парични еквиваленти

	2009	2008
Парични средства в брой	2	-
Парични средства в банкови сметки	280	2,265
Краткосрочни депозити	182	-
Блокирани парички средства	1,978	-
	<u>2,442</u>	<u>2,265</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.

14. Основен капитал

Към 31 декември 2009 и 2008 основният капитал на „Бизнес парк София 2“ ЕООД се състои от издадени и изцяло платени 5,000 дяла с номинална стойност 1,000 лв. всеки и е в размер на 500,000 хил. лв. Едноличен собственик на капитала е Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия.

Считано от 31 март 2010 „Бизнес Парк София 2“ ЕООД има нов едноличен собственик на капитала. Вместо досегашното дружество "ЛИНДНЕР ЦВАЙТЕ ФЕРВАЛТУНГС" ГМБХ, което е ликвидирало в Австрия по желание на крайната компания-майка, като едноличен собственик на капитала на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД е вписано „Би Пи Ес 2 Малта Лимитид“.

15. Получени лихвоносни заеми

	2009	2008
<i>Дългосрочни</i>		
Обезпечен банков заем	39,426	40,139
	<u>39,426</u>	<u>40,139</u>
<i>Краткосрочни</i>		
Обезпечен банков заем	1,322	1,234
	<u>1,322</u>	<u>1,234</u>

Обезпечен банков заем

Към 31 декември 2009 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.
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2009 – 40,748 хил. лв. (към 31 декември 2008: 41,373 хил. лв.);

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

(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 Линднер Цвайте Фервалтунгс Гмбх, особен залог върху дружествените дялове на БПС 2 Малта Лтд.
- Лихвен процент – плаващ, определен на база тримесечен Euribor плюс надбавка 4.5%. Ефективният лихвен процент за 2009 е 9.88 %. Считано от 1 януари 2010 надбавката се променя на 3.5 %.
- 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 заемотел 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 1,400,000 евро (един милион и четиристотин хиляди евро). Към 31 декември 2009 балансът по тази сметка е 1,000,000 евро (един милион евро), а до 28 февруари 2010 заемополучателите да преведат останалата част от 400,000 евро (четиристотин хиляди евро);
- Маржът, валиден за дванайсет месеца напред считано то 1 януари 2010 е 3.5 % годишно (за 2009 – 4.5 %).

Към 31 декември 2008 Дружеството е спазило всички финансови показатели.

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 2009
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

16. Деривативен финансов инструмент

	2009	2008
Пасив по лихвен суап в отчета за финансовото състояние	7,447	6,586
	7,447	6,586

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 2009 и 2008, е отразен пропорционално на общите договорени размери на кредитна линия А и кредитна линия Б, както следва:

- 487 хил. лв. срещу финансови разходи в отчета за всеобхватен доход (бележка 7.1), (2008: 3,726 хил. лв.);
- 374 хил. лв. срещу дългосрочно вземане от БПС 2 Малта Лтд., (2008: 2,860 хил. лв.), като салдото на вземането към 31 декември 2009 е 3,234 хил. лв. (бележка 19), (31 декември 2008: 2,860 хил. лв.)

17. Други финансови пасиви и приходи за бъдещи периоди

	2009	2008
<i>Дългосрочни</i>		
Получени депозити от наематели	443	411
	443	411

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. Използваният от Дружеството годишен дисконтов процент варира от 9.3% до 10.6%, в зависимост от датата на получаване на депозита. Превਿષението 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 2009 приходите за бъдещи периоди, свързани с депозитите от наем, възлизат на 120 хил. лв., в т. ч. дългосрочната част - 77 хил. лв. и краткосрочната част - 43 хил. лв. Към 31 декември 2008 приходите за бъдещи периоди, свързани с депозитите от наем, възлизат на 173 хил. лв., в т. ч. дългосрочната част - 128 хил. лв. и краткосрочната част - 45 хил. лв.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
За годината, приключваща на 31 декември 2009
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

18. Търговски и други задължения

	2009	2008
Търговски задължения	38	281
Задължения към държавния бюджет	106	115
Задължения към свързани лица (бележка 19)	369	33
Получени аванси	6	-
Други задължения	33	37
	552	466

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 2009 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.

Междинна компания-майка

Към 31 декември 2009 едноличен собственик на капитала на „Бизнес парк София 2“ ЕООД е „Линднер Цвайте Фервалтунгс“ ГмбХ, Австрия – собственост изцяло на БПС 2 Малта Лтд.

Пряк едноличен собственик

Пряк едноличен собственик на капитала на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД е „Линднер Цвайте Фервалтунгс“ ГмбХ, Австрия.

Считано от 31 март 2010 „Бизнес Парк София 2“ ЕООД има нов едноличен собственик на капитала. Вместо досегашното дружество Линднер Цвайте Фервалтунгс Гмбх, което е ликвидирано в Австрия по желание на крайната компания-майка, като едноличен собственик на капитала на Дружеството е вписан „Би Пи Ес 1 Малта Лимитид“.

Други свързани лица

Бизнес парк София ЕООД, БПС 14 ЕООД, София шелтър пропъртиз ЕООД и Бизнес парк София 2 ЕООД са свързани лица, тъй като са под общ контрол на Арко Капитал Корпорейшън Лтд. На 23 май 2008 Бизнес парк София 2 ЕООД е придобито от Арко Капитал Корпорейшън Лтд като краен собственик.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2009
 (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.	2009	-	-	3,417	-
БПС 2 Малта Лтд.	2008	183	-	3,043	-
<i>Други свързани лица</i>					
Бизнес парк София ЕООД	2009	1,766	777	13	368
Бизнес парк София ЕООД	2008	1,004	378	11	31
Ключов управленски персонал	2009	-	14	-	1
Ключов управленски персонал	2008	-	16	-	2
	2009			3,430	369
	2008			3,054	33

В дължими суми от свързани лица към 31 декември 2009 са включени 3,234 хил. лв., свързани с лихвения суап, оповестен в бележка 16 (31 декември 2008: 2,860 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. (бележка 11)	2009	364	-	6,170	-
БПС 2 Малта Лтд.	2008	106	-	3,135	-
<i>Други свързани лица</i>					
Бизнес Парк София Имоти Гмбх	2009	-	-	-	-
Бизнес Парк София Имоти Гмбх	2008	-	310	-	-
	2008			6,170	-
	2008			3,135	-

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

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 2009 и 2008. 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 2009 краткосрочните доходи на управленския персонал на Бизнес парк София 2 ЕООД възлиза на 14 хил. лв. (2008: 16 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 неотменими договори за оперативен лизинг към 31 декември 2009 и 2008 са както следва:

	2009	2008
До една година	8,057	7,960
От една до пет години	19,162	24,870
Над пет години	4,260	5,472
	31,479	38,302

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 16).

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 други финансови активи, представлява кредитната експозиция 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 към 31 декември 2009 и 2008. 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 евровите 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 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
	119	1,565	3,564	48,557	-	53,805

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2009
 (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 2008

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	1,080	3,099	50,588	-	54,767
Получени депозити от наематели	-	-	-	590	-	590
Търговски задължения	126	230	90	-	-	446
	<u>126</u>	<u>1,310</u>	<u>3,189</u>	<u>51,178</u>	<u>-</u>	<u>55,803</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.

	2009	2008
Печалба/(загуба) за периода	<u>1,151</u>	<u>(586)</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%.

	2009	2008
Непогасени суми по кредитна линия А и кредитна линия Б	71,534	73,393
Стойност на инвестиционните имоти по оценка изготвена за целите на банката и съгласно изискванията на договора за банков заем	<u>106,397</u>	<u>104,832</u>
Съотношение на заем към стойност на инвестиционните имоти	<u>67%</u>	<u>70%</u>

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.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2009
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

22. Финансови инструменти (продължение)

Справедливи стойности (продължение)

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, други финансови пасиви, 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	
	2009	2008	2009	2008
<i>Финансови активи</i>				
Предоставени заеми на свързани лица	6,170	3,135	7,141	3,582
Вземания от свързани лица	3,417	3,043	3,417	3,043
Търговски вземания	243	313	243	313
Парични средства и парични еквиваленти	2,442	2,265	2,442	2,265
<i>Финансови пасиви</i>				
Получени лихвоносни заеми от банки	40,748	41,373	40,748	41,373
Получени лихвоносни заеми от свързани лица	-	-	-	-
Деривативен финансов инструмент	7,447	6,586	7,447	6,586
Търговски задължения	552	466	552	466
Други финансови пасиви	443	411	443	411

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 2009.