

БИЗНЕС ПАРК ВАРНА ЕАД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Д-р Румен Николов Николов

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИ ОДИТОР

До Акционерите на
Бизнес Парк Варна ЕАД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложенния финансов отчет на Бизнес Парк Варна ЕАД ("Дружеството"), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2008 година и отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приложими в 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 финансови отчети, които да не съдържат 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 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 изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване 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 неточности, отклонения и несъответствия.

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 предприятието, 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 предприятието. 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.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето мнение.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Азб. Румен Николов Николов

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2008 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приложими в Европейския Съюз.

Доклад върху други правни и надзорни изисквания

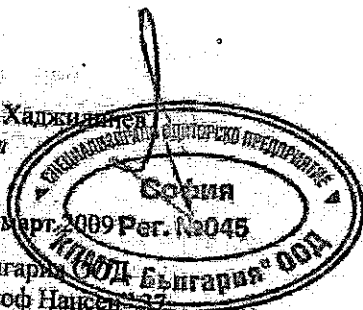
Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние доклаждаме, че историческата финансова информация изготвена от ръководството и представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2008 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от Изпълнителния директор на Дружеството на 27 февруари 2009 година, се носи от ръководството на Дружеството.

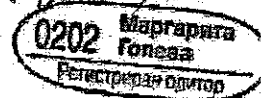
Красимир Хаджиянчев
Управител

София, 26 март 2009 г. Рег. № 045

KPMG България
ул. "Фридрих Хансен" 37
София 1142
България



Маргарита Голева
Регистриран одитор



Бизнес Парк Варна ЕАД

Годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

БАЛАНС

Към 31 декември 2008 година

В тиледи лева

	Бел.	31 декември 2008	31 декември 2007
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	13	94 287	68 047
Инвестиционни имоти в процес на изграждане	13	2 662	4 827
Имоти, машини, съоръжения и оборудване, нетно	14	155	121
Общо нетекущи активи		97 104	72 995
Текущи активи			
Търговски и други вземания	16	2 449	550
Пари и парични еквиваленти	17	3 692	195
Общо текущи активи		6 141	745
Общо активи		103 245	73 740
СОВСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Основен капитал	22	33 555	33 555
Резерви		3 062	3 062
Резерв за специални цели	6	(97 343)	
Натрупана загуба		(4 240)	(4 376)
Общо собствен капитал и резерви		(64 966)	32 241
Пасиви			
Длъжвени заеми	18,20	80 168	27 765
Отсрочени данъчни пасиви	15	3 888	2 894
Общо нетекущи пасиви		84 056	30 659
Длъжвени заеми	18	1 240	3 822
Длъжвени заеми от свързани лица	18,20	59 877	2 100
Търговски и други задължения	19	23 038	4 918
Общо текущи пасиви		84 155	10 840
Общо пасиви		168 211	41 499
Общо собствен капитал и пасиви		103 245	73 740

Балансът следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 6 до 35.

Финансовият отчет е изготвен на 27 февруари 2009 година.

Изпълнителен Директор:

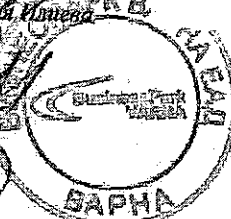
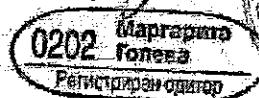
Съставител:

Красимир Хаджидинов
Управител

Шаман Бен Хамо

Маргарита Голева
Регистриран одитор

КПМГ България ООД
ул. "Фригидоф Нанси" 3 Рег. №045
София 1142



**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Азб. Румен Николов Николов

Бизнес Парк Варна ЕАД

Годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, завършваща на 31 декември 2008

В хиляди лева

	Бел.	1 януари - 31 декември 2008	1 януари - 31 декември 2007
Брутни приходи от наеми	7	7 447	2 829
Приходи от управление и поддръжка		1 921	809
Разходи за управление и поддръжка		(1 868)	(894)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	8	(630)	(531)
Приходи от наеми и свързани услуги (нето)		<u>6 870</u>	<u>2 213</u>
Оценка на инвестиционни имоти	13	7 726	(5 270)
Административни разходи	9	(1 723)	(872)
Други приходи	10	46	45
Други загуби (нето)		<u>(1 677)</u>	<u>(827)</u>
Финансови приходи		119	28
Финансови разходи		(10 039)	(1 163)
Финансови разходи (нето)	11	<u>(9 920)</u>	<u>(1 135)</u>
Печалба (загуба) преди данъци		2 999	(5 019)
Приходи (разходи) за данъци	12	(994)	501
Печалба (загуба) за периода		<u>2 005</u>	<u>(4 518)</u>

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени на страници от 6 до 33.

Изпълнителен Директор:

Шамон Бен Хама

Съставител:

Мария Илиева

Красимир Хаджидинов
Управител

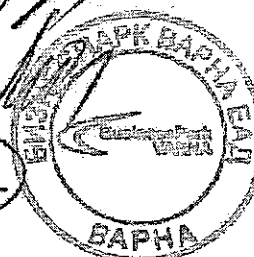
КПМГ България ООД
ул. "Фридоф Хансен" 37
София 1142

Reg. №045

КПМГ - България ООД

Маргарита Голева
Регистриран одитор

0202 Маргарита
Голева
Регистриран одитор



ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА

Азб Румен Костов Костов

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2008

В хиляди лева

	Основен капитал	Резерв за специални цели	Резерви	Нагрупана печалба (загуба)	Общо
Салдо към 1 януари 2007	3 460	-	-	30 759	34 219
Емитиране на акционерен капитал	30 095	-	-	-	30 095
Разпределение за резерви	-	-	3 062	(3 062)	-
Разпределение на дивиденди	-	-	-	(27 555)	(27 555)
Загуба за годината	-	-	-	(4 518)	(4 518)
Салдо към 31 декември 2007	33 555	-	3 062	(4 376)	32 241
Салдо към 1 януари 2008	33 555	-	3 062	(4 376)	32 241
Резултат от влияние	-	(97 343)	-	(1 869)	(99 212)
Печалба за годината	-	-	-	2 005	2 005
Салдо към 31 декември 2008	33 555	(97 343)	3 062	(4 240)	(64 966)

Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представен на страници от 6 до 35.

Изпълнителен Директор:

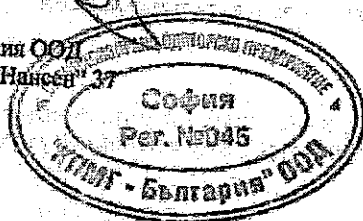
Шимон Бен Хамо

Съставител:

Мария Илиева

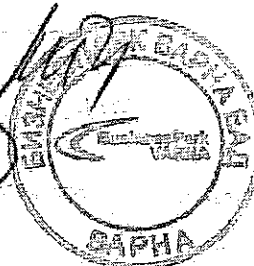
Красимир Хаджидинов
Управител

КПМГ България ООД
ул. "Фритаф Нансен" 37
София 1142



Маргарита Голева
Регистриран одитор

0202 Маргарита Голева
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 декември 2008

В хиляди лева

	Бел.	31 декември 2008	31 декември 2007
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци		2 999	(5 019)
Корекции за:			
Амортизация		34	28
Печалба от продажба на текущи активи		-	(31)
Преоценка на инвестиционни имоти		(7 726)	5 270
Обезпечка на търговски вземания		111	-
Финансови (приходи)/разходи - нетно		9 920	1 135
Намаление/(увеличение) на търговските и други вземания		(1 817)	8 023
Увеличение/(намаление) на търговските и други задължения		17 739	(6 272)
Изплатени лихви		(2 938)	(997)
Парични потоци от оперативна дейност		18 322	2 137
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на текущи активи		-	72
Придобиване на машини, съоръжения и оборудване		(68)	-
Изграждане на инвестиционни имоти		(16 349)	(17 321)
Парични потоци от инвестиционна дейност		(16 417)	(17 249)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на акционерен капитал		-	27 555
Разпределение на дивиденди		-	(27 555)
Погасени заеми		(33 157)	(6 448)
Получени заеми		34 861	21 811
Изплатени лихви по лизингови договори		(112)	(137)
Парични потоци от финансова дейност		1 592	15 226
Нетно увеличение на пари и парични еквиваленти		3 497	114
Наличност на пари и парични еквиваленти на 1 януари		195	81
Ефект от промяна на валутни курсове на налични парични средства		-	-
Наличност на пари и парични еквиваленти в края на периода	17	3 692	195

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представен на страници от 6 до 35.

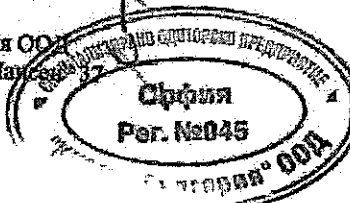
Изпълнителен Директор

Съставител

Красимир Хаджидинов
Управител
КПМГ България ООД
ул. "Фридрих Наумов" 37
София 1142

Шамон Бей Ханов

Мargarита Голева
Регистриран одитор



0202 Margarita Goleva
Регистриран одитор



**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

г-н Румен Кичков

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2008

	Стр.		Стр.
1. Статут и предмет на дейност	6	14. Имоти, машини, съоръжения и оборудване, нетно	24
2. База за изготвяне	6	15. Отсрочени данъчни активи и пасиви	25
3. Значими счетоводни политики	8	16. Търговски и други вземания	26
4. Определяне на справедливите стойности	17	17. Пари и парични еквиваленти	26
5. Управление на финансовия риск	17	18. Лихвени заеми	26
6. Вливане	19	19. Търговски и други задължения	28
7. Брутни приходи от итали	20	20. Финансови инструменти	28
8. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	20	21. Провизии	32
9. Административни разходи	21	22. Регистриран капитал	32
10. Други приходи	21	23. Сделки със свързани лица	33
11. Нетни финансови разходи	22	24. Задължения за капиталови инвестиции	34
12. Приходи (разходи) за данъци	22	25. Събития след датата на баланса	35
13. Инвестиционни имоти	23		

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

Бизнес Парк Варна ЕАД ("Дружеството") е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Република България. Едноличният собственик на капитала към 31.12.2008 е Варна Нью Ко ЕАД (виж бел. 6 и 22). Дружеството е регистрирано в гр. Варна по силата на решение от 21 май 2004 на Варненски Окръжен Съд по ф.дело 1436/2004. Седалището и адреса на управление на дружеството са: гр.Варна, Бизнес Парк Варна, Сграда 1.

Предметът на дейност на дружеството е свързан със закупуване и продажба на недвижими имоти, проектиране, контрол и възлагане на поръчки за строителни работи, ремонт и обзавеждане на недвижими имоти, придобиване, управление, експлоатация, отдаване под наем и лизинг на недвижими имоти.

До 04.09.2008г., Изпълнителен директор на Бизнес Парк Варна ЕАД е Акива Моше Авнер Азулей. Считано от 05.09.2008г. дружеството има нов Изпълнителен директор – г-н Шимон Бен Хамо.

2. База за изготвяне

(а) Изразяване за съответствие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз.

Финансовият отчет, изготвен за годината, приключваща на 31 декември 2008 е одобрен от Изпълнителния директор на Дружеството на 27 февруари 2009 г.

(б) База за измерване

Финансовите отчети са изготвени на база принципа на историческата цена.

Използваните методи за определяне на справедливите стойности за целите на оповестяване са посочени по-нататък в бел. 4.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Съгласно изискванията на българското законодателство, Дружеството води счетоводство и изготвя годишни финансови отчети в националната парична единица на България – български лев, който от 01.01.1999 година е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1,95583 български лев. Представената финансова информация в Български лев е закръглена до хиляда.

Бележки към финансовия отчет

2. База за изготвяне, продължение

(г) Използване на оценки и допускания

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква управлението да направи оценки, предвиждания и допускания, които влияят на прилагането на счетоводната политика и отчетните стойности на активите, пасивите, приходите и разходите. Действителните резултати може да се различават от тези очаквания.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат във всеки отчетен период. Повторното преразглеждане на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразглеждана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на сегашния и на бъдещите периоди.

По-специално, информацията за значими области на несигурност на изчисленията и критични оценки при прилагането на счетоводни политики, които имат най-значителен ефект върху сумите, признати във финансовите отчети, е включена в следните бележки:

Бележка 13 – Оценка на инвестиционни имоти

Бележка 20 – Оценка на финансови инструменти

Бележка 21 – Провизии и условни пасиви и активи

Ако представянето или класифицирането на записванията във финансовите отчети се е изменило, съпоставимите стойности се класифицират повторно с цел постигане на съдоставимост с данните за текущия период. Тези рекласификации са необходими за постигане на по-подробно представяне на статиите в баланса и отчета за доходите в бележките към финансовия отчет.

(д) Действащо предприятие

Настоящите финансови отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие, приемайки че Дружеството е в състояние да продължи да извършва своята дейност в обозримо бъдеще.

През последните три месеца на 2008 г. кредитната криза засегнала оветовните пазари ескалира и на практики прерастна във всеобхватна пазарна криза. Тя има своите отражения във всички сектори и индустрии. Вероятността от значимо забавяне на икономическия растеж, и дори навлизане в рецесия на някои икономически региони и държави, е голяма. Това създава предпоставки Дружеството да продължи своята дейност в една трудна и все по-непредсказуема бизнес среда. Ръководството предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (парични потоци от основна дейност, достъп до банкови кредити и акционерни засми) ще са адекватни за ликвидните нужди през следващата 2009 г.

Като се вземе предвид текущата икономическа обстановка Ръководството на Дружеството счита, че тези обстоятелства не биха имали значителен ефект върху успешното завършване на проектите и дейността на Дружеството в обозримо бъдеще, тъй като Дружеството разполага с пълната подкрепа на едноличния си собственик.

Собствения капитал на Дружеството към 31 декември 2008 е отрицателен в размер на 64,966 хил. лв. Съгласно Търговския закон, Дружеството е задължено да поддържа размера на собствения капитал да бъде положителен. Също така съгласно Търговския закон дружеството следва да поддържа размера на собствения капитал да не бъде по-нисък от регистрирания капитал за период по-дълъг от една година. Ако собствения капитал на Дружеството не се увеличи до изискуемия размер, то Дружеството следва да предприеме процедура по ликвидация. Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие. Въпреки, че към 31 декември 2008 година краткосрочните задължения превишават краткосрочните активи с 78,014 хил. лв. и регистрираният основен капитал превишава нетните активи, Ръководството на Дружеството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще, чрез самофинансиране, повишаване ефективността от дейността и финансово подкрепа от Дружеството-майка и е случай на необходимост. Ръководството на дружеството е предприело действия за повишаване на собствения капитал на Дружеството за да може да достигне до размер по-висок от регистрирания капитал.

Белажки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики

Значителните счетоводни политики, посочени по-долу са прилагани през всички периоди, представени в настоящия финансов отчет.

(а) Сделки и чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се обръщат във функционалната валута на Дружеството по обменния курс на датата на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на финансовия отчет се отчитат във функционалната валута по обменния курс към тази дата. Печалбата или загубата от курсови разлики представлява разликата между амортизираната стойност във функционалната валута в началото на периода, коригирана с ефектната лихва и плащанията през периода, и амортизираната стойност в чуждестранна валута, изчислена по обменния курс в края на периода. Непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, които се отчитат по справедлива стойност, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс на датата, към която е била определена справедливата им стойност. Курсовите разлики, получени при превакутиране се признават като печалба или загуба, с изключение на разликите, получени при превакутиране на налични за продажба капиталови инструменти, финансови задължения предназначено като хедж на нетни инвестиции в операции извън страната, или отговарящи на условията хеджове на паричен поток, които се признават директно в собственния капитал (ако има такива).

(б) Финансови инструменти

(i) Недеривативни финансови инструменти

Недеривативните финансови инструменти включват инвестиции в капитал и дългови ценни книжа, търговски и други вземания, парични средства и еквиваленти, лихвени заеми, търговски и други задължения.

Недеривативните финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички директно свързани със сделката разходи, за инструменти които не се оценяват по справедлива стойност в печалбата или загубата. След на първоначалното признаване недеривативните финансови инструменти се оценяват, както е посочено по-долу.

Парите и паричните еквиваленти представляват парични наличности и депозити на виждане. Банкови овердрафти, които се връщат при поискване и които представляват неделима част от управлението на паричните средства на дружеството, се включват като компонент на парите и паричните еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци.

Отчитането на финансовите приходи и разходи е посочено в бел.3(а).

Инвестиции, държани до падеж

Ако дружеството има сигурното намерение и възможност да задържи дългови ценни книжа до падеж, те се класифицират като държани до падеж. Инвестициите, държани до падеж се оценяват по амортизирана стойност, използвайки метода на ефектния лихвен процент, минус всички загуби от обезценка.

Финансови активи на разположение за продажба

Инвестициите на дружеството в капитал и определени дългови ценни книжа се класифицират като финансови активи на разположение за продажба. След първоначалното признаване те се оценяват по справедлива стойност и измененията в нея, различни от загуба от обезценка, и печалби и загуби от курсови разлики, се признават директно в собственния капитал. Когато една инвестиция се отпише, натрупаната печалба или загуба в собственния капитал се признава в печалбата или загубата.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(б) Финансови инструменти, продължение

Финансови активи по справедлива стойност през печалби и загуби

Един инструмент се класифицира по справедлива стойност през печалби и загуби ако е държан за търгуване или се предназначава като такъв при първоначално признаване. Финансовите инструменти се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата ако Дружеството управлява тези инвестиции и взема решения за покупка и продажба на базата на тяхната справедлива стойност в съответствие с документирания стратегия за управление на рисци или инвестиции. При първоначалното признаване, разходите които се отнасят към сделката, се признават в печалбата или загубата, когато възникнат. Финансовите инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалби и загуби се оценяват по справедлива стойност и последващите изменения в нея се признават в печалбата или загубата.

Търговски и други задължения

Другите недеривативни финансови инструменти се оценяват по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент, минус всички загуби от обезценка. Краткосрочните задължения се отчитат с тяхната номинална стойност.

(ii) Деривативни финансови инструменти

През 2007 и 2008 година Дружеството не притежава деривативни финансови инструменти за хеджиране на рисковете, свързани с чуждестранна валута, лихви или парични потоци.

(iii) Акционерен капитал

Обикновените акции са класифицирани в собствения капитал. Разходите, директно свързани с издаването на обикновените акции и опции върху акции, се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти.

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Призоваване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Цената включва разходите, които са директно свързани с придобиването на актива. Цената на придобиване на активи по стопански начин включва стойността на материалите и прекия труд, всички други разходи, директно свързани с привеждането на актива в работно състояние и разходите за демонтиране и премахване на съоръжения и възстановяване на обекта, на който те са разположени. Закупеният софтуер, който е неделима част от функционирането на свързаното оборудване, се капитализира като част от това оборудване. Разходи по заеми, свързани с придобиването или изграждането на квалифициращи се активи, се признават в печалби и загуби при възникването им.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Печалбите и загубите от отписване на имоти, машини, съоръжения или оборудване се определят чрез сравнение на постъпващата с балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването и се признават нетно в печалбата или загубата като "други приходи".

Управлението на Дружеството е приело политика за капитализиране на дълготрайните материални активи, ако тяхната стойност на придобиване е равна или превишава праг от 500 лв.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване, продължение

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в съответния актив само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива, и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи предназначени да обслужват активите на ежедневна база се признават в отчета за доходите като разход в момента на възникването им.

(iii) Амортизация

Амортизацията се признава в печалбата или загубата на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването. Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в рамките на период, по-кратък от срока на лизинга и техния полезен живот, освен ако не е почти сигурно, че Дружеството ще получи собствеността в края на лизинговия период. Зема се за амортизираща.

Изчисленият полезен живот за текущия и съставими периоди са както следва:

• Съоръжения и оборудване	5 години
• Компютри	2 години
• Автомобили	4 години
• Стопански инвентар	6.6 години

Методите за амортизация, полезния живот и остатъчните стойности се преглеждат към датата на всеки финансов отчет.

(г) Насити активи

Лизингови договори, по силата на които на Дружеството се преквърят всички значими рискове и изгоди от собствеността, се класифицират като финансов лизинг. При първоначалното признаване лизинговият актив се отчита по по-ниската от неговата справедлива стойност и настоящата стойност на минималните лизингови плащания. След първоначалното признаване активът се осчетоводява в съответствие със счетоводната политика, приложима за този актив.

Друг вид лизинг е оперативният лизинг, с изключение на инвестиционните имоти, когато лизинговите активи не се признават в баланса на Дружеството. Инвестиционен имот, притежаван при условията на оперативен лизинг, се признава в баланса на Дружеството по неговата справедлива стойност.

(д) Обезценка

(i) Финансови активи

Финансовите активи се оценяват към датата на всеки финансов отчет, за да се определи дали има обективно доказателство, че са се обезценили. Един финансов актив се счита за обезценен, ако има обективно доказателство, че едно или повече събития са имали отрицателен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци на този актив.

Загубата от обезценка по отношение на финансов актив, оценен по амортизирана стойност се изчислява като разликата между неговата балансова стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалната ефективна лихвена ставка. Загубата от обезценка по отношение на финансов актив, държан за продажба, се изчислява през използване на неговата справедлива стойност.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(д) Обезценка, продължение

(i) Финансови активи, продължение

Индивидуално важните финансови активи се тестват за обезценка самостоятелно. Останалите финансови активи се оценяват заедно, групирани по групи с подобни характеристики на кредитен риск.

Всяки загуби от обезценка се признават в печалбата или загубата. Всяка акумулирана загуба по отношение на финансов актив, държан за продажба, признат преди това в собствения капитал, се признава в печалбата или загубата.

Загуба от обезценка се признава обратно само ако може обективно да бъде свързана със събитие възникващо след признаването на загубата от обезценка. За финансови активи, оценени по амортизирана стойност и финансови активи, държани за продажба, които са дългови ценни книжа, обратното проявление се признава в печалбата или загубата. За финансови активи държани за продажба, които са капиталови инвестиции, обратното проявление се признава директно в собствения капитал.

(ii) Нефинансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, стокано-материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към датата на всеки отчет за да се определи дали има индикация за обезценка. Ако е налице такава, се изчислява възстановимата стойност на актива. За положителната репутация и нематериални активи, които имат неопределен живот или които още не са налични за ползване, възстановимата стойност се към датата на всеки финансов отчет.

Възстановимата стойност на актив или на обект, генериращ парични потоци, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разходи по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск. За целите на тестване за обезценка, активите се групират заедно в най-малката група от активи, която генерира парични постъпления от продължително ползване и които са напълно независими от паричните постъпления на други активи или групи активи (наредени „единица, генерираща парични потоци“). Загубата от обезценка се признава, ако балансовата стойност на актив или единицата, генериращи парични потоци превишава неговата изчислена възстановима стойност. Загубите от обезценка се признават във финансовия резултат.

Загубите от обезценка по отношение на активи, различни от положителна репутация, признати в предишни периоди, се оценяват към датата на всеки финансов отчет за индикация, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в оценката, послужила за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до размера на балансовата стойност на актива, която не надвишава балансовата стойност, намалена с акумулираната амортизация, в случай, че не е била признавана загубата от обезценка.

(е) Доходи на персонала

(i) Планове с фиксирани вноски

Правителството на България е отговорно за осигуряване на пенсии в България съгласно план с дефинирани пенсионни вноски. Разходите по ангажмента на Дружеството да превежда вноски по плановите за дефинирани вноски се признават в отчети за доходите при тяхното възникване.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(е) Доходи на персонала, продължение

(ii) Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтирания размер на изчислените разходи, свързани с годишен отпуск, които се очаква да се изплатят в замяна на услугите на работника за приключилния период.

(iii) Обязателства при пенсиониране

Дружеството има задължението да изплати определени суми на всеки работник, който се пенсионира съгласно чл.222, ал.3 от Кодекса на труда. Ръководството изчислява потенциалните задължения към работниците към датата на баланса.

ж) Провизии

Провизии се начислява в случаите, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития, и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци на база лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението.

(i) Гаранции

Провизията по гаранции се признава, когато основните продукти или услуги се продават. Провизиите се базират на исторически данни за гаранциите и на претегляне на всички възможни случаи с вероятността те да се случат.

(ii) Съдебни спорове

Когато е вероятно да се реализира изтичане на икономически ползи за уреждане на задължение по съдебен спор, Дружеството признава провизия. Провизията се оценява по най-добрата оценка на правните съветници на Дружеството. Ако размерът на задължението не може да бъде определен надеждно, се признава условно задължение.

(з) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, които се притежават, за да се реализира доход от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете. След първоначалното им признаване, инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност и всяка промяна се признава в отчета за доходите. Външна компания за независими оценки е определена справедливата стойност на инвестиционните имоти и тя съответно е оповестена (виж бел.12).

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(а) Инвестиционни имоти в процес на изграждане

Имоти, които се строят с намерението да се използват за в бъдеще като инвестиционни имоти, се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане и се посочват по себестойност, докато строителството не бъде завършено. След това те се класифицират и отчитат като инвестиционни имоти. Дружеството е приело модела за себестойността за последващо признаване на инвестиционните имоти в процес на изграждане.

Всяки разход, пряко свързан със закупуването и изграждането на имот и всички последващи капиталови разходи за развитие, отговарящи на критерия за разходи по придобиване, се капитализират.

Разходите по заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на активи, които по необходимост отнемат значителен период от време за да бъдат готови за ползване по предназначение или за продажба, се прибавят към стойността на тези активи, до момента, в който активите са до голяма степен готови за ползване по тяхното предназначение или за продажба. Всички други разходи по заеми се отчитат като разходи в периода, когато са направени.

(и) Приходи

Приходи от предоставяне на услуги

Приходът от предоставяне на услуги се признава в отчета за доходите пропорционално на степента на завършеност на сделката към датата на баланса. Степента на завършеност се оценява чрез анализ на извършената работа. Ако са налице значителни съмнения относно изстановяването на дължимото плащане, приходът не се признава.

Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционен имот се признават в отчета за доходите на линейна база за срока на наемните договори. Дадените стимули за лизинг се признават като намаление на приходите от наем на линейна база за срока на лизинга.

Приходи от имоти, държани за продажба

Доходите от имоти, държани за продажба се признават в отчета за доходите, когато значителните рискове и ползи от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

(к) Разходи

Разходи за услуги и оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

Разходите за услуги, предоставени на вземателите и оперативните разходи, свързани с инвестиционните имоти се признават, когато са извършени.

Первоначални преки разходи, свързани с оперативен лизинг

Первоначалните преки разходи се разпределят за срока на лизинга и се признават на линейна база за периода на лизинга.

(л) Нетни финансови разходи

Финансовите приходи представляват приходи от лихви от вложени средства.

Финансовите разходи представляват разходи за лихви по заеми и загуби от курсови разлики. Всички разходи по заеми се признават в текущия финансов резултат използвайки метода на ефективни лихвен процент.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(м) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за доходи с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък е очаквания данък, платим върху облагаемия доход за годината, използвайки данъчните ставки, които са били в сила или са действително в сила към датата на отчета, и всяка корекция на данъка, платим за предходни години.

Отсроченият данък се признава като се използва балансовият метод, предвиден за временни разлики между балансовите стойности на активите и пасивите за целите на финансовото отчитане и стойностите, използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за следните временни разлики: първоначалното признаване на активи или пасиви в сделка, която не е бизнес комбинация и която не влияе нито на счетоводната нито на данъчната печалба, и разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества и съвместно контролирани дружества до степенята, до която е вероятно, че те няма да се проявят в предвидимото бъдеще. Освен това, отсрочен данък не се признава за облагаеми временни разлики, възникнали при първоначалното признаване на положителна репутация. Отсроченият данък се изчислява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат върху временните разлики, когато те се проявят с обратен ефект, на базата на законите, които са били в сила или са действително в сила към датата на отчета. Отсроченият данъчен актив и пасив се признават, ако има законово приложимо право да се компенсират текущи данъчни пасиви и активи, и те са свързани с данък върху печалбата, налаган от същата данъчна служба на същия данъчно облагаем субект, или на различни данъчни субекти, но те възнамеряват да уредят текущите данъчни пасиви и активи на една база или техните данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочен данък се признава до степенята, до която е вероятно, че ще се реализират бъдещи облагаеми печалби, срещу които временната разлика може да се използва. Активите по отсрочени данъци се преглеждат към датата на всеки финансов отчет и се намаляват до степенята, до която е вероятно свързаната данъчна полза да не се реализира.

Допълнителни данъци върху печалбата, които възникват от разпределяне на дивиденди се признават в момента, в който задължението за плащане на дивиденда се признае.

(н) Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), които още не са в сила към балансовата дата

Редица нови стандарти, промени към съществуващи стандарти и интерпретации все още не са влезли в сила към 31 декември 2008 г., и не са приложени при изготвянето на този финансов отчет.

- Допълнение към МСФО 2 "Плащания на база акции – условия за преминаване и прекратяване" (в сила от 1 януари 2009 г.). Промените разясняват дефиницията на условия за придобиване, въвеждайки концепцията за условията за непридобиване. Тези условия следва да намерят отражение в справедливата стойност на датата на споразумяването и невъзможността да се изпълнят условията за непридобиване най-общо се считат за прекратяване. Допълнението към МСФО 2 ще стане задължително за финансовите отчети за 2009 г. с ретроспективно прилагане. Ръководството счита, че допълнението към МСФО 2 няма да има ефект за дружеството доколкото дружеството няма планове свързани с плащания на база акции.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(а) Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), които още не са в сила към балансовата дата, продължение

- МСФО 8 – “Оперативни сегменти” (в сила от 1 януари 2009 г.). Стандартът изисква оповестяване на сегменти на база на компоненти на дружеството, които ръководството наблюдава при вземане на оперативни решения. Оперативните сегменти са компоненти от дружеството, за които е налична самостоятелна финансова информация, която се представя периодично от лице с ръководни функции при вземане на оперативни решения, при преценка как да се разпределят ресурсите и при оценка на представянето. Дружеството счита, че стандарта няма да има ефект върху финансовите резултати или собствения капитал, и няма да промени значително представянето и оповестяването на оперативни сегменти във финансовите отчети.
- Ревизиран МСС 1 “Представяне на финансовите отчети” (в сила за годишните периоди започващи на или след 1 януари 2009 г.). Ревизираният стандарт изисква информацията във финансовите отчети да бъде обобщена въз основа на сходни характеристики. Стандартът изисква понятието отчет за всеобхватните доходи.

Елементите на отчет за доходите и компонентите на отчет за всеобхватните доходи, могат да бъдат представени или в един отчет за всеобхватните доходи (ефективно обединяващ отчет за доходите и всички промени в капитала от трансакциите с не-собственици), или в два отделни отчета (отделен отчет за доходите, следван от отделен отчет за всеобхватните доходи).

Дружеството обмисля дали да представи един отчет за всеобхватните доходи, или два отчета.

- Ревизиран МСС 23 – “Разходи по заеми” премахва възможността всички разходи по заеми да се отчитат като разход в момента на възникване и изисква предприятията да капитализират разходите по заеми директно свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, като част от себестойността на актива. Ревизираният МСС 23 става задължителен за финансовия отчет на дружеството за 2009 г. и ще предизвика промяна в счетоводната политика на дружеството. Към 31 декември 2008 година дружеството е възприело алтернативния подход на настоящия МСС 23 и капитализира разходите по заеми директно свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, като част от себестойността на актива.
- КРМСФО 13 – “Клиентски програми за лоялност” засяга отчитането от предприятия, които са въвели или участват в програми за лоялност на клиентите им. Отнася се за програми за лоялност на клиентите, при които клиентите могат да разменят натрупани кредити за награди като безплатни или с намалена цена стоки и услуги. Тези предприятия следва да заделят част от постъпленията от първоначалната продажба като кредити за награди и да признават постъпленията като приходи едва след като са изпълнили задължението си. КРМСФО 13 е приложим за първи път за финансовия отчет на дружеството за 2009 г., и Ръководството счита, че няма да има значим ефект върху финансовия отчет.

Ръководството счита, че е от значение да отбележи следните ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към датата на баланса участват в общата рамка на МСФО одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но които все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети под внимание от дружеството при изготвянето на този финансов отчет.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(а) Международни стандарти за финансов отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), които още не са в сила към балансовата дата, продължение

- 35 подобрения към общо 24 МСФО и МСР (2008)
- Ревизиран МСФО 3 "Бизнес комбинация" (2008)
- Ревизиран МСФО 1 – "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансов отчетност"
- Промени към МСФО 1 и МСР 27, засягащи цена на инвестиции в дъщерно предприятие, в съвместно предприятие или в асоциирано предприятие
- Промени към МСР 32 и МСР 1 засягащи опции за продажба на финансови инструменти и задължения възникващи при ликвидация
- Промени към МСР 39, засягащи допустим предмет на хеджиране и преходни разпоредби
- КРМСФО 12 – "Споразумения за концесии на услуги"
- КРМСФО 15 – "Споразумение за изграждане на недвижими имоти"
- КРМСФО 16 – "Хедж на нетна инвестиция в чуждестранна операция"
- КРМСФО 17 – "Разпределяне на непарични активи на собственици"

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството на дружеството счита, че бъдещото прилагане на посочените ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, когато те бъдат одобрени от Европейската комисия за прилагане в Европейския Съюз, не би имало значим ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

4. Определяне на справедливите стойности

Определен брой счетоводни констати и оповестявания изискват определянето на справедливи стойности, както за финансовите така и за нефинансовите активи и пасиви. Справедливите стойности са определени за целите на оценяване и/или оповестяване на базата на следните методи. Когато е приложимо, повече информация за допусканията, направени при определяне на справедливите стойности са посочени в бележките, касаещи съответния актив или пасив.

(i) Инвестиционни имоти

Външна фирма за независима оценка, която има съответните признати професионални квалификации и съответен опит по отношение на местоположението и категорията на имота, който се оценява, извършва всяка година оценка на портфолиото от инвестиционни имоти на Дружеството. Справедливите стойности са базирани на пазарни стойности, които са сумите за които имотите биха могли да се заменят на датата на оценката между желаещ купувач и желаещ продавач в сделка между несвързани лица след подходящ маркетинг, където страните са действали информирани, предпазливо и без принуда.

При отсъствието на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени чрез вземане под внимание на средната сума на изчислените парични потоци, които се очаква да се получат при отдаването под наем на имота. Доходността, която отразява специфичните рискове, присъщи за нетните парични потоци, е приложена към нетните годишни парични потоци, за да се достигне до оценката на имота.

Оценките отразяват, когато е приложим тип на наемателите, които действително ползват имота или са отговорни за спазване на наемните задължения или е вероятно да го ползват след отдаване под наем на свободно пространство, и общото пазарно възприемане за тяхната кредитоспособност, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховка между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота. Когато наемните прегледи или подновявания на договори са неуредени и предвиждат увеличения, се приема, че всички уведомления, и когато е уместно контра-уведомления, са били обслужвани валидно и в рамките на съответния срок.

(ii) Търговски и други вземания

Справедливата стойност на търговските и други вземания се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към датата на баланса.

(iii) Недеривативни финансови пасиви

Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на баланса.

За договорите за финансов лизинг пазарната лихва се определя на базата на подобни договори за лизинг.

5. Управление на финансови риск

Дружеството е изложено на следните рискове от използване на финансови инструменти:

- кредитен риск
- лихвен риск
- пазарен риск

Бележки към финансовия отчет

5. Управление на финансовия риск, продължение

Тази бележка представя информация за експозицията на дружеството на всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процесите на Дружеството за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Понастоящем количествени оповестявания са включени навсякъде в настоящите финансови отчети.

Ръководството носи цялостната отговорност за създаването и контрола на управлението на риска на Дружеството. Създадени са политики на Дружеството за управление на риска с цел идентифициране и анализиране на рисковете, пред които се изправя Дружеството, определяне на подходящи лимити на риск и контроли, и извършване на мониторинг върху рисковете и придържане към лимитите. Политиките и системите за управление на риска се проверяват редовно, за да отразяват измененията в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитен риск е рискът от финансова загуба за Дружеството, ако клиент или ответна страна по финансов инструмент не спази своите договорни задължения, и възниква главно от вземанията на Дружеството от клиенти и инвестиционни ценни книжа.

Търговски вземания

Експозицията на Дружеството към кредитен риск се влияе главно от индивидуалните характеристики на всеки клиент. Тя може също да зависи от риска от неплащане на задължения на индустрията и на вътрешния пазар, на който Дружеството оперира. Приблизително 80,5% от приходите на Дружеството, реализирани през 2008, са свързани със сделки от продажби на първите десет клиенти (2007: 37% от приходите са реализирани от продажби на първите десет клиента).

Чрез кредитната политика всеки нов клиент се анализира индивидуално за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия и срокове на плащане към Дружеството. В допълнение към това в множеството от случаите се изисква банкова гаранция или предварително плащане на депозит като обезпечение на вземанията от нас.

Инвестиции

Дружеството е ограничило експозицията си към кредитен риск чрез инвестиране само в банкови депозити с падеж, по-кратък от 30 дни.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да предоставя финансови гаранции само с решение на собственика.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството няма да може да изпълни своите финансови задължения, когато те станат дължими. Подходът на Дружеството за управляване на ликвидността е да гарантира, доколкото е възможно, че то винаги има достатъчно ликвидни средства, за да изпълни своите задължения, когато станат дължими при нормални и при извънредни обстоятелства, без да се понесат непосилни загуби или да се рискува уреджане на репутацията на Дружеството.

Обикновено Дружеството гарантира, че има достатъчно парични средства при поискване, за да покрие очаквани оперативни разходи за срок от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това изключва потенциалния ефект от екстремни обстоятелства, които разумно не могат да бъдат предсказани, като напр.: природни бедствия.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, че промени в пазарните цени, като валутни курсове, лихвени проценти и цени на капиталови инструменти ще засегнат дохода на Дружеството или стойността на неговите дялове във финансови инструменти.

Бележки към финансовия отчет

5. Управление на финансовия риск, продължение

Валутен риск

Като цяло, Дружеството не е изложено на валутен риск, защото:

- покупките на основни стоки и материали, ползвани в търговската дейност на Дружеството, както и в производството, са деноминирани в евро
- продажбите са деноминирани в евро.

Лихвен риск

Дружеството е приело политика чист от неговата експозиция към изменения на лихвените проценти по заемите да е с фиксирана лихва.

Управление на капитала

Политиката на управление на Дружеството е да поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците и пазара и да поддържа бъдещото развитие на бизнеса. Не е имало промени в подхода на управление на капитала през годината. Дружеството не подлежи на договорни или наложени по закон изисквания за капитал.

6. Вливане

Към 31 декември 2008 Дружеството е осъществило вливане със своя едноличен собственик Варна Ню Ко ЕАД на база на сключен договор за вливане от 28 октомври 2008 г., като едноличната собственост върху Дружеството е била прехвърлена на АФИ Юрип Н.В. в качеството му на едноличен собственик на Варна Ню Ко ЕАД. Вливането е било одобрено от ръководството на Бизнес Парк Варна ЕАД, на Варна Ню Ко АД, на АФИ Юрип Н.В. и на Africa Israeli International Properties (2002) Ltd. Бизнес Парк Варна ЕАД като дружество продължава своята дейност, а Варна Ню Ко ЕАД прекратява дейността си към датата на вливането. Дружеството счита, че бизнес комбинация, обхващаща предприятия или бизнеси под общ контрол, е бизнес комбинация, при която всички комбинирани се предприятия или бизнеси в крайна сметка са контролирани от една и съща страна или страни, както преди, така и след бизнес комбинацията, и този контрол не е преходен. Съответно такъв тип бизнес комбинация е извън обхвата на МСФО 3 и няма изрични указания за този вид трансакции. Следователно Дружеството е било в състояние да избере счетоводна политика за вливането, както следва: Вливането на Бизнес Парк Варна ЕАД и Варна Ню Ко ЕАД е под формата на изходящо сливане и следователно юридическото лице, което продължава своето съществуване, е Бизнес Парк Варна ЕАД. Като подходящ метод за отразяване Ръководството счита слятият счетоводен баланс да отразява балансовата стойност на активите на Бизнес Парк Варна ЕАД след елиминирани на saldата между двете дружества. Разликата между нетните активи на Бизнес Парк Варна ЕАД и стойността на инвестицията на Варна Ню Ко ЕАД се признава на отделен ред в капитала на слятото дружество като Резерв за специални цели. Тъй като стойността на инвестицията е по-голяма от стойността на истините активи, за разликата Дружеството е признало на отделен ред отрицателен резерв в капитала на слятото дружество. Неразпределената загуба на Варна Ню Ко ЕАД в размер на 3,829 хил.лева е включена в неразпределената загуба на придобивашото дружество, и текущата загуба на Варна Ню Ко ЕАД в размер на 6,962 хил.лева е включена в текущата загуба на новото дружество. В Отчета за доходите са елиминирани ред по ред трансакциите между Варна Ню Ко ЕАД и Бизнес Парк Варна ЕАД. Съответно разходите на придобивашото дружество включват влетите разходи на Варна Ню Ко ЕАД, възлизащи на 6,987 хил. лв, включително 6,892 хил. лв финансови разходи по заеми. През 2008 година в Отчета за доходите са елиминирани разходи за лихви в Бизнес Парк Варна ЕАД, респективно приходи от лихви за Варна Ню Ко ЕАД на стойност 25 хил. лв и приходи от лихви на стойност 2 хил.лв в Бизнес Парк Варна ЕАД, респективно разходи за лихви във Варна Ню Ко.

Сравнителната информация не е представена слято, следователно тя включва сравнителната информация само на Бизнес Парк Варна ЕАД.

Вележки към финансовия отчет

7. Брутни приходи от наеми

	1 януари - 31 декември 2008 хи.лв	1 януари - 31 декември 2007 хи.лв
Брутни приходи от наеми	7 458	2 829
Стимули към наемателите	(11)	-
	<u>7 447</u>	<u>2 829</u>

Дружеството има отдадени под наем инвестиционни имоти на оперативен лизинг. Обикновено договорите за оперативен лизинг се договарят за период от 3 години или повече. Всички стимули за договаряне на нови или подновени договори за оперативен лизинг се признават като намаление на прихода от наем за срока на договора на линейна база.

Бъдещите минимални лизингови плащания съгласно неотменяеми договори за оперативен лизинг са, както следва:

	1 януари - 31 декември 2008 хи.лв	1 януари - 31 декември 2007 хи.лв
До една година	6 664	7 074
По-късно от една година и не по-късно от пет години	5 008	11 661
По-късно от пет години	1 480	1 337
	<u>13 152</u>	<u>20 092</u>

8. Оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти

	1 януари - 31 декември 2008 хи.лв	1 януари - 31 декември 2007 хи.лв
Данъци	(269)	(227)
Реклама	(208)	(243)
Други разходи, свързани с поддръжката на инвестиционните имоти	(80)	-
Застраховки	(53)	(55)
Други разходи, свързани с инвестиционни имоти	<u>(20)</u>	<u>(6)</u>
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	<u>(630)</u>	<u>(531)</u>

Бележки към финансовия отчет

9. Административни разходи

	1 януари - 31 декември 2008 хил.лв	1 януари - 31 декември 2007 хил.лв
Мениджърски услуги	(739)	(180)
Консултантски и одиторски такси	(389)	(168)
Трудови възнаграждения и заплати	(181)	(234)
Обезценка на вземания	(111)	-
Данъци	(39)	(47)
Амортизации	(34)	(28)
Разходи за външни услуги	(34)	(6)
Социално осигуряване	(29)	(29)
Телекомуникационни услуги	(24)	(16)
Разходи за материали	(22)	(31)
Представителни разходи	(14)	(20)
Командировки	(14)	(14)
Комисионни и такси	(8)	(18)
Обучение на персонала	-	(6)
Други	(85)	(75)
	<u>(1 723)</u>	<u>(872)</u>

10. Други приходи

	1 януари - 31 декември 2008 хил.лв	1 януари - 31 декември 2007 хил.лв
Приход от продажба на дълготрайни активи	-	60
Балансова стойност на продадените дълготрайни активи	-	(30)
Печалба	-	30
Други приходи	698	236
Неустойки	-	2
Отчетна стойност	<u>(652)</u>	<u>(223)</u>
	<u>46</u>	<u>45</u>

Бележки към финансовия отчет

11. Нетни финансови разходи

	1 януари - 31 декември 2008	1 януари - 31 декември 2007
	хил.лв	хил.лв
Приходи от лихви	116	28
Други финансови приходи	3	-
Финансови приходи	119	28
Разходи за лихви	(9 251)	(1 102)
Други финансови разходи	(789)	(41)
Нетна печалба/(загуба) от промяна на валутните курсове	1	(20)
Финансови разходи	(10 039)	(1 163)
	(9 920)	(1 135)

12. Приходи (разходи) за данъци

	Бел.	31 декември 2008	31 декември 2007
		хил.лв	хил.лв
Признати в отчета за доходите			
Текущи данъци		-	-
Отсрочени данъци			
Възникване и обратно проявление на временни разлики	15	(994)	501
Приход (разход) за данък върху дохода		(994)	501

Обяснение на ефективната данъчна ставка

	31 декември 2008	31 декември 2007
	хил.лв	хил.лв
Печалба (загуба) преди данъчно облагане	2 999	(5 019)
Корпоративен данък, базиран на законската данъчна ставка от 10%	(300)	501
Непризнати разходи за данъчни цели в резултат на сливане (бел.6)	(694)	-
Приход (разход) за данък върху дохода	(994)	501

Бележки към финансовия отчет

13. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти	Инвестиционни имоти в процес на изграждане	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2007	51 140	5 701	56 841
Придобити активи	-	20 564	20 564
Капитализирани разходи за лихви	-	739	739
Трансфери (проекти, завършени в периода)	22 177	(22 177)	-
Оценка	(5 270)	-	(5 270)
Салдо към 31 декември 2007	68 047	4 827	72 874
Салдо към 1 януари 2008	68 047	4 827	72 874
Придобити активи	-	16 349	16 349
Трансфери (проекти, завършени в периода)	18 514	(18 514)	-
Оценка	7 726	-	7 726
Салдо към 31 декември 2008	94 287	2 662	96 949

Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се оценява от експерти и зависи от класа на сградите. Оценката се базира на анализ на оферти за продажба на офис помещения и действителни сделки, сключени за недвижими имоти, намиращи се в непосредствена близост до комплекса Бизнес Парк Варна ЕАД.

Размерът на доходността за капитализиране, приложена към нетните годишни наеми за определяне на справедливата стойност на имотите, за които няма налични текущи цени на активен пазар, е 5.816 %.

Инвестиционни имоти, заложили като обезпечение

Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане са заложени като обезпечение по дългосрочен заем от Инвестаредит Банк (виж бел. 18).

Бележки към финансовия отчет

14. Имоти, машини, съоръжения и оборудване, нетно

	Оборудване	Транспортни средства	Компютърна техника	Други активи	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2007	2	25	28	4	59
Придобити активи	40	34	3	13	112
Отписани активи	-	-	(7)	-	(7)
Салдо към 31 декември 2007	42	79	26	17	164
Салдо към 1 януари 2008	42	79	26	17	164
Придобити активи	-	45	1	22	68
Салдо към 31 декември 2008	42	124	27	39	232

Амортизация и загуби от обезценки

Салдо към 1 януари 2007	-	11	10	1	22
Амортизация за годината	4	10	12	2	28
Амортизация на отписани активи	-	-	(7)	-	(7)
Салдо към 31 декември 2007	4	21	15	3	43
Салдо към 1 януари 2008	4	21	15	3	43
Амортизация за годината	7	13	10	4	34
Салдо към 31 декември 2008	11	34	25	7	77

Балансова стойност

Към 31 декември 2007	38	58	11	14	121
Към 31 декември 2008	31	90	2	32	155

Бележки към финансовия отчет

15. Отсрочени данъчни активи (пасиви)

Отсрочени данъчни активи и пасиви са възникнали във връзка със следните пера от баланса:

Към 31 декември	2008		2007		2008	2007
	Активи	Пасиви	Активи	Пасиви	Нето	Нето
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Неизползван платен годишен отпуск	3	-	2	-	3	2
Търговски вземания	34	-	24	-	34	24
Пренесена данъчна загуба	14	-	123	-	14	123
Провизии	-	-	49	-	-	49
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	(2)	-	(2)	(2)	(2)
Инвестиционни имоти	-	(3 937)	-	(3 090)	(3 937)	(3 090)
Отсрочени данъчни активи/ (пасиви)	51	(3 939)	198	(3 092)	(3 888)	(2 894)

Движение на отсрочените данъци през годината

	Салдо към 1 януари 2008	Изменение през периода	Салдо към 31 декември 2008
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Търговски вземания	24	10	34
Пренесена данъчна загуба	123	(109)	14
Неизползван платен годишен отпуск	2	1	3
Провизии	49	(49)	-
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	(2)	-	(2)
Инвестиционни имоти	(3 090)	(847)	(3 937)
Отсрочени данъчни активи/ пасиви	(2 894)	(994)	(3 888)

	Салдо към 1 януари 2007	Изменение през периода	Салдо към 31 декември 2007
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Пренесена данъчна загуба	116	7	123
Провизии	49	-	49
Търговски вземания	24	-	24
Неизползван платен годишен отпуск	1	1	2
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	(1)	(1)	(2)
Инвестиционни имоти	(3 584)	494	(3 090)
Отсрочени данъчни активи/ пасиви	(3 395)	501	(2 894)

Бележки към финансовия отчет

16. Търговски и други вземания

	31 декември 2008	31 декември 2007
	хил.лв	хил.лв
ДДС за възстановяване	1 570	-
Търговски вземания	834	622
Обезценка на търговски вземания	(319)	(208)
Доставчици по аванси	341	138
Обезценка на доставчици по аванси	(27)	(27)
Стимули към наемателите	32	-
Предплатени застраховки	12	4
Заеми към свързани лица	-	15
Други вземания	6	6
	<u>2 449</u>	<u>550</u>

17. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2008	31 декември 2007
	хил.лв	хил.лв
Пари в брой	\$	4
Парични средства в банки	3 687	191
	<u>3 692</u>	<u>195</u>

18. Лихвени заеми

Настоящата бележка предоставя информация относно договорните условия и срокове по лихвените заеми на Дружеството, отчитани по амортизирана стойност. За повече информация относно експозицията на Дружеството на лихвен риск, валутен риск и ликвиден риск вижте бел.20 Финансови инструменти.

	31 декември 2008	31 декември 2007
	хил.лв	хил.лв
Нетекущи задължения		
Банкови заеми	80 011	27 516
Задължения по финансов лизинг	157	249
Нетекущи лихвени заеми	<u>80 168</u>	<u>27 765</u>
Текущи задължения		
Текуща част на банкови заеми	1 149	3 711
Текуща част на задължения по финансов лизинг	91	111
Текущи лихвени заеми	<u>1 240</u>	<u>3 822</u>
Текуща част на заеми от свързани лица	59 877	2 100
	<u>61 117</u>	<u>5 922</u>

Бележки към финансовия отчет

18. Лихвени заеми, продължение

Обезпечен кредит, предоставен от ИнвесткредитБанк

На 17 януари 2008 г. Дружеството е сключило Договор за заем с Инвесткредит Банк за сумата от 28.3 милиона Евро. Заемът е предназначен за погасяване на съществуващия заем от Райфайзенбанк (17 500 хил. евро), строителство на инвестиционни имоти (9 000 хил. евро), плащане на ДДС (1 800 хил. евро). През 2008 г. Дружеството е усвоило първия транш от 17 500 хил. евро.

Дружеството е учредило в полза на Инвесткредит Банк:

- залог на търговското предприятие на Бизнес Парк Варна ЕАД
- втори по ред залог на търговското предприятие на Бизнес Парк Варна ЕАД
- Залог върху акциите на дружеството в размер на 33,555,300 акции по 1 лев всяка, представляващи 100% от капитала на Дружеството (виж бел. 22.)
- Запис на заповед за стойността на заема
- Ипотека върху инвестиционните имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане на Дружеството (виж бел. 13).
- Залог върху търговски вземания (виж бел. 16)

При вливането на Варна Ню Ко ЕАД (виж бел. 6) Дружеството е поело всички obligations, права и задължения учредени от Варна Ню Ко ЕАД в полза на Инвесткредит Банк.

Необезпечен кредит от свързани лица

На 23 август 2007 г. Дружеството е сключило Договор за заем с АФИ Юръл Н.В. за сумата от 1 050 хиляди Евро, като към 31 декември 2008 г. остатъкът по него е 792 хил. Евро. Заемът е с лихва в размер на тримесечния EURIBOR и надбавка от 2 % на година.

При вливането на Варна Ню Ко ЕАД (виж бел. 6) в сления баланс на Дружеството са показани и 29 822 хил. евро или 58 328 хил. лв. заем от АФИ Юръл Н.В., отпуснати първоначално през 2007 г. към Варна Ню Ко ЕАД. Заемите са с лихва в размер на тримесечния EURIBOR и надбавка от 2 % на година за сумата от 22 322 хил. евро и тримесечния EURIBOR и надбавка 1,1% на година за сумата от 7 500 хил. евро.

Условия и график за изплащане

В хиляди лева	Валута	Номинален лихвен процент	Падж	31 декември 2008		31 декември 2007	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
Обезпечен банков кредит	Евро	3m Euribor+1.8	2014	-	-	31 393	31 227
Обезпечен банков кредит	Евро	3m Euribor+2	2015	33 979	33 812	-	-
Обезпечен банков кредит	Евро	3m Euribor+2	2015	48 033	47 348	-	-
Необезпечен кредит от свързани лица	Евро	3m Euribor+2	2009	1 549	1 549	2 100	2 100
Необезпечен кредит от свързани лица	Евро	3m Euribor+2	2009	43 659	43 659	-	-
Необезпечен кредит от свързани лица	Евро	3m Euribor+1.1	2009	14 669	14 669	-	-
Задължения по финансов лизинг	Евро	8.41%	2011	274	248	423	360
				143 163	141 285	33 916	33 687

Бележки към финансовия отчет

18. Лихвени заеми, продължение

Задължения по финансов лизинг

Задълженията по финансов лизинг са платими както следва:

	Бъдещи минимални лизингови платявания	Лихва	Настояща стойност на минимални те бъдещи лизингови платявания	Бъдещи минимални лизингови платявания	Лихва	Настояща стойност на минимални те бъдещи лизингови платявания
	2008 хил.лв	2008 хил.лв	2008 хил.лв	2007 хил.лв	2007 хил.лв	2007 хил.лв
По-малко от една година	108	17	91	129	18	111
Между една и пет години	166	9	157	294	45	249
	<u>274</u>	<u>26</u>	<u>248</u>	<u>423</u>	<u>63</u>	<u>360</u>

19. Търговски и други задължения

	Бел.	31 декември 2008 хил.лв	31 декември 2007 хил.лв
Търговски задължения		21 783	2 656
Задължения за предплащания по гаранции		1 189	1 454
Задължения към персонала		50	36
Получени аванси		13	193
Задължения към държавния бюджет		3	5
ДДС за внасяне		-	86
Начисления за провизии	21	-	488
		<u>23 038</u>	<u>4 918</u>

20. Финансови инструменти

Кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната експозиция на кредитен риск. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на финансовия отчет е:

	Бел.	31 декември 2008 хил.лв	31 декември 2007 хил.лв
Пари и парични еквиваленти	17	3 692	195
Търговски вземания	16	515	414
Заеми към свързани лица	16	-	15
Други вземания	16	6	6
		<u>4 213</u>	<u>630</u>

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти, продължение

Загуби от обезценка

Врезовата структура на търговските вземания на дружеството от клиенти към датата на баланса е:

	2008	2008	2007	2007
	Брутна сума	Обезценка	Брутна сума	Обезценка
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Непросрочени	160	-	61	-
Между един месец и една година	381	45	244	-
Повече от една година	293	274	317	208
	<u>834</u>	<u>319</u>	<u>622</u>	<u>208</u>

Обезценки/(Възстановяване) на обезценки на търговски и други вземания през годината са както следва:

	Бел.	2008	2007
		хил.лв	хил.лв
Обезценка към 1 януари		235	235
Отписани несъбираеми търговски вземания		-	-
Загуба от обезценка, призната за годината		111	-
Възстановена обезценка		-	-
		<u>111</u>	<u>-</u>
Обезценка към 31 декември	16	<u>346</u>	<u>235</u>

Ликвиден риск

По-долу са посочени договорните падежи на финансовите задължения, изключително очакваните лихвени плащания:

31 декември 2008

	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Обезпечени банкови заеми	81 160	(109 008)	(2 617)	(2 621)	(3 251)	(18 905)	(79 614)
Необезпечени търговски заеми	59 877	(62 792)	-	(62 792)	-	-	-
Финансов лизинг	248	(274)	(59)	(47)	(90)	(78)	-
Търговски задължения	21 783	(21 783)	(21 783)	-	-	-	-
	<u>163 068</u>	<u>(193 857)</u>	<u>(24 459)</u>	<u>(65 460)</u>	<u>(5 341)</u>	<u>(18 983)</u>	<u>(79 614)</u>

31 декември 2007

	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Обезпечени банкови заеми	31 227	(39 703)	(2 803)	(2 752)	(5 310)	(7 266)	(21 572)
Необезпечени търговски заеми	2 100	(2 187)	-	(2 187)	-	-	-
Финансов лизинг	360	(423)	(65)	(64)	(294)	-	-
Търговски задължения	2 656	(2 656)	(2 656)	-	-	-	-
	<u>36 343</u>	<u>(44 969)</u>	<u>(5 524)</u>	<u>(5 003)</u>	<u>(5 604)</u>	<u>(7 266)</u>	<u>(21 572)</u>

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти, продължение

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Експозицията на Дружеството към валутен риск е много ниска, тъй като продажбите реализирани през 2008 г. са деноминирани в лева и евро.

Заемите, отпуснати на Дружеството, са деноминирани в Евро.

Анализ на чувствителността

Анализът на чувствителността при промяна в обменните курсове за лева и евро спрямо други чуждестранни валути няма да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството поради по-горе посочените факти.

Лихвен риск

Към датата на финансовия отчет профилът на лихвения процент на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството, е:

	Бел.	31 декември 2008 хил.лв	31 декември 2007 хил.лв
Инструменти с фиксиран лихвен процент			
Финансови пасиви	18	(248)	(360)
		(248)	(360)
Инструменти с променлив лихвен процент			
Финансови активи	17	3 687	195
Финансови пасиви	18	(141 037)	(33 327)
		(137 350)	(33 132)

Анализ на чувствителността на справедливата стойност за инструменти с фиксиран лихвен процент

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с фиксиран лихвен процент по справедлива стойност в печалбата или загубата, и Дружеството не определя деривативи (лихвени суапове) като хеджирови инструменти според модела на справедлива стойност на хеджирово отчитане. Ето защо промяна в лихвените проценти към датата на баланса няма да повлияе на печалбата или загубата.

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти, продължение

Анализ на чувствителността на паричния поток от финансовите инструменти с променлив лихвен процент

Промяна с 1 % в лихвените проценти към датата на баланса би увеличила (намалила) собствения капитал и печалбата или загубата със стойностите, посочените по-долу. При този анализ се допуска, че всички останали променливи, по-специално курсовете на чуждестранната валута, остават непроменени. Анализът е извършен на същата база за 2007 г.

Ефект от промяна с 1 % на лихвения процент за инструменти с променлив лихвен процент:

	Ефект върху печалбата или загубата		Ефект върху собствения капитал	
	1%	1%	1%	1%
	увеличение хил.лв	намаление хил.лв	увеличение хил.лв	намаление хил.лв
31 декември 2008				
Инструменти с променлив лихвен процент	(1 374)	1 374	-	-
Чувствителност на паричния поток (нето)	(1 374)	1 374	-	-
31 декември 2007				
Инструменти с променлив лихвен процент	(331)	331	-	-
Чувствителност на паричния поток (нето)	(331)	331	-	-

Справедливи стойности в сравнение с балансови стойности

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви заедно с балансовите стойности, посочени в баланса, са както следва:

	31 декември 2008		31 декември 2007	
	Балансова стойност хил.лв	Справедлива стойност хил.лв	Балансова стойност хил.лв	Справедлива стойност хил.лв
Търговски вземания от клиенти	515	515	414	414
Заеми към свързани лица	-	-	15	15
Пари и парични еквиваленти	3 692	3 692	195	195
Други вземания	6	6	6	6
Обезпечени банкови заеми	(81 160)	(81 160)	(31 227)	(31 227)
Необезпечени заеми от свързани лица	(59 877)	(59 877)	(2 100)	(2 100)
Задължения по финансов лизинг	(248)	(248)	(360)	(360)
Търговски задължения	(21 783)	(21 783)	(2 656)	(2 656)
	(158 855)	(158 855)	(35 713)	(35 713)

Бележки към финансовия отчет

21. Провизии

	Съдебни дела хил.лв	Общо хил.лв
Салдо към 1 януари 2008	488	488
Провизии, освободени през периода	(488)	(488)
Салдо към 31 декември 2008	-	-

Провизии за съдебни дела

Към 31 декември 2006, Дружеството е отчело провизия за задължение по съдебно дело в размер на 488 хиляди лева.

На 12 Юни 2008г Арбитражният съд към БТПП излиза с решение и осъжда Бизнес Парк Варна да заплати по горепосоченото съдебно дело, следните суми:

- 480 хиляди лева, главница по Договор за изключително предоставяне на брокерски и маркетингови услуги
- 6 хиляди лева, лихви за просрочени плащания
- мораторна законна лихва за забава в размер на 106 хиляди лева
- 42 хиляди лева арбитражни разходи

В резултат на взетото съдебно решение Дружеството е признало допълнителен административен разход в размер на 146 хиляди лева.

22. Регистриран капитал

Към 31 декември 2008 и 2007 г. акциите са разпределени между акционерите, както следва:

Акционер	31.12.2008 хил.лв	31.12.2008 Брой акции	31.12.2008 Дял от капитала
Варна Ню Ко ЕАД	33 555	33 555 300	100%
Общо	33 555	33 555 300	100%

Акционер	31.12.2007 хил.лв	31.12.2007 Брой акции	31.12.2007 Дял от капитала
Варна Ню Ко АД	33 555	33 555 300	100%
Общо	33 555	33 555 300	100%

Бележки към финансов отчет

23. Сделки със свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице с дружество-майка, едноличния собственик на капитала, както и други дружества, свързани с дружеството-майка. Следните сделки със свързани лица са възникнали през годината:

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2008	Салдо към 31 Декември 2008	
			Вземания хил.лв	Задължения хил.лв
АФИ Юрп Н.В.	Основно дружество – майка	Получен заем	-	1 549
АФИ Юрп Н.В.	Основно дружество – майка	Получен заем	-	58 328
АФИ Юрп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Мениджърски услуги	-	488
				60 365

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2007	Салдо към 31 Декември 2007	
			Вземания хил.лв	Задължения хил.лв
АФИ Юрп Н.В.	Основно дружество – майка	Получен заем	-	2 100
АФИ Юрп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Мениджърски услуги	-	96
Варна Ню Ко АД	Акционер, дружество под общия контрол	Предоставен заем	15	-
			15	2 196

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2008	Транзакции през 2008 г.	
			Приходи хил.лв	Разходи хил.лв
АФИ Юрп Н.В.	Основно дружество – майка	Разходи за лихви по заеми	-	(5 302)
АФИ Юрп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	(690)
АФИ Юрп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – консултантски услуги	-	(21)
АФИ Юрп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – други	-	(41)
				(6 033)

Бележки към финансовия отчет

23. Сделки със свързани лица, продължение

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2007	Транзакции през 2007 г.	
			Приходи	Разходи
			хил. лв	хил. лв
АФИ Юрп Н.В.	Основно дружество – майка	Разходи за лихви по заеми		(47)
АФИ Юрп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги		(96)
				<u>(2 196)</u>

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2008	Парични потоци през 2008 г.	
			Постъпления	Плащания
			хил. лв	хил. лв
АФИ Юрп Н.В.	Основно дружество – майка	Получена сума по договор за заем	293	(994)
			<u>293</u>	<u>(994)</u>

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2007	Парични потоци през 2007 г.	
			Постъпления	Плащания
			хил. лв	хил. лв
АФИ Юрп Н.В.	Основно дружество – майка	Получен заем съгласно договор	2 053	-
Варна Ню Ко АД	Акционер, дружество под общия контрол	Предоставен заем съгласно договор	-	(15)
			<u>2 053</u>	<u>(15)</u>

24. Задължения за капиталови инвестиции

През 2007 г. Дружеството е сключило договор със строителна фирма за изграждане на инвестиционен имот. Общата стойност на договора е 10 800 хил. евро. Не са извършени плащания към доставчика към 31 декември 2008 г. Строителството е приключило в края на 2008 г. и е издадено Разрешение за ползване от 23.12.2008 г. През 2008 г. инвестиционният имот не е генерирал приходи от наем.

Бележки към финансовия отчет

25. Събития след датата на баланса

На 13 януари 2009 г. се подписва Анекс към Договорът за банков кредит между Бизнес Парк Варна ЕАД и Инвесткредит Банк. Бяха направени следните изменения:

- Промени се срокът на Транш I от 31 декември 2022 г. на 31 декември 2015 г. Също така е описано, че срокът на Транш II се промени от 15 години на 7 години.

- В резултат на промяната на сроковете на Траншовете изплащането на заема се промени както следва:

♦ За Транш I от 59 тримесечни вноски считано от 31 март 2008г и финално плащане на 31 декември 2022 г., на 29 тримесечни вноски считано от 30 септември 2008 г. и финално плащане на 31 декември 2015 г.

♦ За ДДС заем (Транш III), промяната е в края на срока на Транш III, променен от 31 март 2009 г. на 31 декември 2009 г.

♦ За Транш II от 59 тримесечни вноски считано от календарното тримесечие следващо изтегляне на сума от заема и финално плащане в края на срока на Транш II., на 27 тримесечни вноски считано от календарното тримесечие на изтегляне на сума от заема и финално плащане в края на срока на Транш II.

На 19 януари 2009 г. Дружеството е усвоило сумите по Транш II и Транш III съгласно Договор за банков заем с Инвесткредит Банк, възлизащи респективно на 9 милиона евро и 1,8 милиона евро.

Дружеството е погасило на 20.01.2009 г. търговски задължения в размер на 21 122 хил лева (10 800 хил. евро) към строителната фирма (бел. 24)

На 21 януари 2009 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано вливането на Варна Ню Ко ЕАД в Бизнес Парк Варна ЕАД, в резултат на което цялото имущество на Варна Ню Ко преминава върху Бизнес Парк Варна и Варна Ню Ко като едноличен собственик на капитала на Бизнес Парк Варна се прекрати. В резултат на вливането АФН Юрич Н.В., като едноличен собственик на капитала на Варна Ню Ко, придоби всички акции от капитала на Бизнес Парк Варна ЕАД и стана едноличен собственик.

На 31 декември 2008 г. изтече четиримесечния период за възстановяване на ДДС за месец септември 2008 г. и стартира процедура за възстановяване на ДДС за периода септември – декември 2008 г. с резултат ДДС за възстановяване 611 591,43 лв.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет Дружеството е в Ревизия, извършвана от органите на НАП за ДДС за периода Май – Август 2008 г. и Корпоративен данък за 2006 г. Ревизиата следва да завърши на 27 февруари 2009 г. За резултатите от извършената ревизия следва да се състави ревизионен доклад от ревизиращите органи по приходите в 14-дневен срок, считано от 27.02.2009 г.



**Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2008**

1. Състояние и развитие на Дружеството

Бизнес Парк Варна е първият комплекс от офис и мултифункционални сгради клас А тип „ореп спасе“, изграждащ се на българското Черноморие. Комплексът е разположен на 67430 кв.м. и разполага с отлична инфраструктура. Общата РЗП на комплекса е около 200 000 кв.м.

През 2008 г. Бизнес Парк Варна - комплексът, който промени бизнес имиджи на морската столица, направи следващата голяма стъпка в разрастването си. След откриването на Сграда 1 през август 2006 г. и сграда 6 през октомври 2007, през декември 2008 г. бе изградена и Сграда 8. Сграда 8 е водещ маркер във формирането на второто лице на Парка. Така Бизнес Парк Варна излиза вече на два основни подхода към града – магистралата София-Варна със Сграда 1 и пътя Девня-Варна със Сграда 8.

Сграда 8 е с РЗП от 20 695 кв. м, изпълнението е както и при Сгради 1 и 6 в луксозно строителството клас А. Обширният атриум, панорамният асансьор и удобството, предлагано от конферентна зала, ресторант и кафе, са само част от видимите елементи на бизнес комфорта. Два етажа подземни паркинги решават един от основните проблеми в градските зони, като поемат 127 автомобили.

**Management report
Of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2008**

1. Company's performance and development

Business Park Varna is the first complex of 9 office and multifunctional buildings class A open space construction to be developed on the Bulgarian Seacoast. The complex is spread on 67430 sqm. and disposes of excellent infrastructure. The total built-up area of the complex is approximately 200 000 sqm.

In 2008 Business Park Varna – the complex that has changed the business image of the “Seacoast capital”, did the next big step in its growth. After opening of Building 1 in August 2006 and Building 6 in October 2007, in December 2008 it was built Building 8. On Building 8 is the leading “benchmark” of the second face of the Park. So Business Park Varna provides direct access from two basic roads to the town – the highway Sofia-Varna with Building 1 and the road Devnya-Varna with Building 8.

Building 8 has a built up area of 20 695 sqm. and the same luxury construction Class A as the model applied to Building 1 and 6. The large Atrium, the panoramic elevator and the comfort, provided by a conference hall, restaurant and café, are only a part of the visible elements of the business comfort. Two floors of underground parking places with a total capacity of 127 cars solve one of the main problems typical for the city zones.

*Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2008 година*

*Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2008*

Инвестиционна дейност

През 2005-2008 година, в проекта бяха инвестирани около 57 милиона лева, от които 50.661 милиона лева, осигурени с помощта на банково финансиране и 7.071 милиона лева финансиране със собствени средства.

2. Финансови резултати от дейността на Дружеството

През 2008 година дружеството е реализирало счетоводна печалба преди данъци в размер на 3 милиона лева. Нетните приходи от наеми и други съответстващи дейности са 6.87 милиона лева, които покриват напълно направените от дружеството разходи за лихви по банкови заеми – 3.9 милиона лева и административни разходи – 1.7 милиона лева.

В края на 2008 година дружеството е отдавало под наем две сгради – B1 и B6 (цялата година) и нетните приходи от наеми и свързани услуги през 2008 бележат ръст от 210 % спрямо 2007, когато сградата B6 е отдавана под наем през последните 2 месеца на годината.

Разходите за лихви нарастват приблизително 8 пъти през 2008 година в сравнение с 2007 поради нарастването на задълженията по лихвени заеми към финансови институции и свързани лица, включително в резултат на осъществяването към 31 декември 2008г. вливане на Варна Ню Ко ЕАД, при което в баланса на Дружеството бяха включени допълнително 58 милиона лева заеми към свързани лица и 48 милиона лева заеми към финансови институции, съответно в отчета за доходите са включени разходи за лихви към свързани лица в размер на 5 милиона лева и 1.7 милиона лева разходи за лихви към финансови институции.

Investing activity

In the period 2005-2008 were realized investments of app. BGN 57 millions, as, BGN 50.661 millions were secured by bank financing comprising and 7.071 millions BGN by using internal resources.

2. Financial position of the Company

During 2008 the company has realized accounting profit before tax at the amount of BGN 3 million. The net rental income and related services are amounting to BGN 6.87 millions, which totally cover the bank interest expenses - BGN 3.9 millions and the administrative expenses - BGN 1.7 million.

As at the end of 2008 the Company rented 2 buildings – B1 and B6 (whole year) and the net rental income and the income from related services has increased in 2008 by 210 % compared to 2007, when Building B6 was rented only during the last 2 months of the year.

Interest expenses increase almost 8 times in 2008 compared to 2007 due to the increased interest-bearing loans liabilities to financial institutions and related parties, including as a consequence of the merger with Varna New Co EAD, as in the Balance sheet of the Company as at 31 December 2008 were included additional BGN 58 million interest bearing loans to related parties and 48 million loan to financial institutions respectively in the Income statement were included interest expenses to related parties amounting to BGN 5 million and BGN 1.7 million interest expense to financial institutions..

Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2008 година

Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2008

**ВАРНО С
ОРИГИНАЛА**

Агб. Румен Николов Николов



Положителният финансов резултат преди облагане с данъци е основно резултат от направената към 31 декември 2008 г. оценка на инвестиционните имоти на дружеството, при която е реализирана печалба от 7.726 милиона лева.

Финансовият резултат на Дружеството е повлиян и от обстоятелството към 31 декември 2008 г. сливане с Варна Ню Ко ЕАД – виж бел. 6 от настоящите финансови отчети.

3. Вероятно бъдещо развитие на Бизнес Парк Варна ЕАД

С приключване на строителството на третата сграда от комплекса през Декември 2008 година, инвестициите на дружеството надхвърлиха 57 милиона лева.

През 2008 година започна и предварителното отдаване на площ под наем в третата сграда на Бизнес Парк Варна. Предвижданията на ръководството са до края на 2009 година да се достигне над 80% заетост на Сграда 8.

Планираните приходи от наеми за 2009 година се предвижда да превишат 9 милиона лева, които да покрият и надхвърлят разходите за дейността, включително финансовите разходи.

Принципът на действащото предприятие и способността на Дружеството да продължи да извършва своята дейност в обозримо бъдеще са оповестени в бел. 2 (д) към финансовите отчети.

The profit before tax is resulting mainly from the company's investment properties' revaluation as at 31 December 2008 amounting to BGN 7.726 million.

The profit before tax was influenced also by the merger with Varna New Co EAD as at 31 December 2008 – refer to Note 6 from the current financial statements.

3. Probable future development of Business Park Varna EAD

With the completion of the construction of the 3rd building of the complex in December 2008 the investments of the Company exceeded BGN 57 millions.

In 2008 it will be started the preliminary renting of areas in the 3rd building in Business Park Varna. Estimates of the management are to the end of 2009 to reach over 80% occupancy of Building 8.

The planned rental income for FY 2009 is expected to exceed BGN 9 millions, which will cover and exceed the operating expenses, including financial expenses.

Going concern concept and the ability of the Company to continue its activities in foreseeable future are disclosed in Note 2 (d) of the current financial statements.

Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
закриваща на 31 Декември 2008 година

Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2008



4. Научноизследователска и развойна дейност

Дейността на Бизнес Парк Варна ЕАД не е свързана с извършването на научни изследвания и разработки.

5. Важни събития, настъпили след датата на баланса

Важните събития след датата на баланса са оповестени в бележка 25 на финансовите отчети.

6. Промени в стойността и структурата на капитала на дружеството

На 05.09.2008 статута и представителството на Дружеството беше изменен в Търговския регистър. Така Бизнес Парк Варна стана еднолично акционерно дружество и негови представляващи са Шимон Бен Хамо, Даниел Газит и Ариел Голдщайн.

На 28.10.2008 Бизнес Парк Варна ЕАД и Варна Ню Ко ЕАД одобриха Договор за вливане. Като резултат от вливането, всички активи и задължения на Варна Ню Ко ЕАД преминаха върху Бизнес Парк Варна ЕАД и Варна Ню Ко ЕАД, което е едноличен собственик на капитала на Бизнес Парк Варна ЕАД се прекрати. По този начин, в резултат на вливането, АФИ Юрп Н.В., в качеството си на едноличен собственик на Варна Ню Ко ЕАД, придоби всички акции в капитала на Бизнес Парк Варна (виж бел. 22) и стана единствен собственик на Бизнес Парк Варна. За счетоводни цели датата на вливането е 31.12.2008 г. В резултат на вливането няма промени в Борда на директорите на Бизнес Парк Варна ЕАД и в юридическото представителство на Дружеството.

4. Research and development

The activity of Business Park Varna EAD is not connected with research and development activity.

5. Important subsequent events after the balance date

All important subsequent events after the balance sheet date are disclosed in note 25 of the financial statements.

6. Changes in the value and the structure of the company's equity

On 05.09.2008 the statute and the representatives of the Company were changed in the Commercial register. So Business Park Varna became a Solely-owned Joint Stock Company, as its representatives are Shimon Ben Harno, Daniel Gazit and Ariel Goldstein.

On 28.10.2008 Business Park Varna EAD and Varna New Co EAD approved a Merger agreement. As a result of the merger all assets and liabilities of Varna New Co have passed to Business Park Varna, and Varna New Co. EAD, which is a sole owner of the capital of Business Park Varna was terminated. Thus, as a result of the merger, AFI Europe N.V., in the capacity of sole owner of Varna New Co EAD has acquired all shares of the capital of Business Park Varna (refer to Note 22) and has become the sole owner of Business Park Varna. For accounting purposes the date of the merger is 31.12.2008. No changes shall be made in Board of Directors of Business Park Varna and in the legal representation of the Company.

Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2008 година

Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2008

4

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА

Азб. Румен Николов Николов



Към датата на годишния отчет, едноличен собственик на капитала на Бизнес Парк Варна АД е Варна Ню Ко ЕАД, чиято компания майка е AFI Europe N.V. – Холандия.

Най-важните финансови аспекти от вливането са оповестени в бел. 6 на финансовите отчети.

7. Финансови инструменти

Използваните от Дружеството финансови инструменти са недеривативни и представляват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, получени лихвени заеми и търговски и други задължения.

Детайлно оповестяване на използваните финансови инструменти е направено в бележка 20 към годишния финансов отчет. В същата бележка е представена максималната кредитна експозиция на Дружеството към датата на баланса, както и експозицията му към ликвиден, валутен и лихвен риск заедно с анализ на чувствителността.

8. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготви доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава явна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка.

Дружеството прилага за целите на отчитане по Българското счетоводно законодателство

At the date of the annual financial statements, the sole owner of the share capital of Business Park Varna EAD is Varna New Co EAD, whose parent company is AFI Europe N.V. – the Netherlands.

Most important financial aspect from the Merger are disclosed in Note 6 from the annual financial statements.

7. Financial instruments

The financial instruments used by the Company are non-derivative and comprise trade and other receivables, cash and cash equivalents, interest-bearing loans and borrowings and trade and other payables.

Detailed disclosure of the financial instruments used is made in note 20 to the annual financial statements. The Company's maximum exposure to credit risk at the reporting date, as well as its exposure to liquidity, currency and interest rate risks along with a sensitivity analysis is disclosed in the same note to the financial statements.

8. Responsibilities of the management

In accordance with Bulgarian legislation the management should prepare a management report, as well as financial statements, which give a true and fair view of the financial position of the company as at year-end and of its financial results from operations and its cash flows in accordance with the applicable accounting framework.

For the purposes of Bulgarian statutory financial reporting the company applies

Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2008 година

Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2008

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

г-н Румен Петков Петков



Международните Стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в Европейския Съюз.

Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат 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 са разумни при конкретните обстоятелства.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности, и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните Стандарти за финансово отчитане, приложими в Европейския Съюз.

Ръководството също така потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено. Ръководството е одобрило за издаване доклада за дейността и финансовия отчет за 2008 г.

Изпълнителен директор
Бизнес Парк Варна ЕАД
Шимон Бен Хамо

27 февруари 2009 година

International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union.

This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

The management confirms that it has acted in accordance with its responsibilities, and that the financial statements are prepared in full compliance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

The management also confirms that in preparing the report for the activities, it has presented truly and fairly the development and the results from the operations for the year, and the main risk the entity faces. Management has approved the report for the activities and the financial statements for 2008 for issue.

Chief Executive Director
Business Park Varna EAD
Shimon Ben Hamo



Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2008 година

Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2008

**ВАРНО С
ОРИГИНАЛА**

Алб. Румен Димитров Димитров