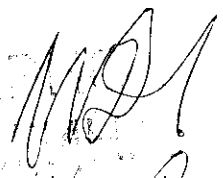


БИЗНЕС ПАРК ВАРНА ЕАД

Финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2009 година

С независим одиторски доклад


с/л. Убон Ротис



КПМГ България ООД
бул. "България" № 45/А
София 1404
България

Телефон +359 (2) 9697 300
Факс +359 (2) 9805 340
Ел. поща bg-office@kpmg.com
Интернет www.kpmg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на капитала на
Бизнес Парк Варна ЕАД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Бизнес Парк Варна ЕАД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2009 година, отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за 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.

КПМГ България ООД, българско дружество с ограничена отговорност и фирма-членка на КПМГ мрежата от независими фирми-членки, филиали на КПМГ Интернешънъл Кооператив ("КПМГ Интернешънъл", шведска юридическа лице.

Вписано в Търговския регистър при Агенция по Вписванията ЕИК 040596851

IBAN BG06 RZBB 9155 1060 2664 18
BIC RZBB88GSF
Райфайзенбанк (България) ЕАД

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

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2009 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.

Обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение обръщаме внимание на обстоятелството, че собственият капитал на Дружеството е отрицателен в размер на 36,890 хил. лева и съответно вписаният капитал на Дружеството превишава размера на чистата стойност на имуществото му. След датата на отчета за финансовото състояние, едноличният собственик на капитала на Дружеството е одобрил план за капиталово реструктуриране с цел да осигури съответствие с изискванията на чл. 252 от Търговския закон в най-кратък срок.

Доклад върху други правни и надзорни изисквания

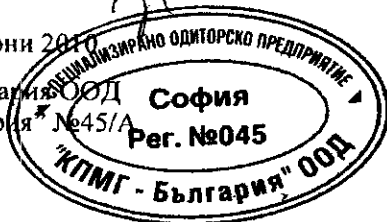
Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството 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 2009 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от Съвета на директорите на Дружеството на 26 февруари 2010, се носи от ръководството на Дружеството.

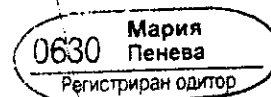
Красимир Хаджидинов
Управител

София, 21 юни 2010

КПМГ България ООД
бул. "България" №45/А
София 1404
България



Мария Пенева
Регистриран одитор



Бизнес Парк Варна ЕАД

Годишен финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Отчет за финансовото състояние

Към 31 декември

В хиляди лева	Бел.	2009	2008
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	13	89 580	94 287
Инвестиционни имоти в процес на изграждане	13	39 144	2 662
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	14	155	155
Общо нетекущи активи		128 879	97 104
Текущи активи			
Търговски и други вземания	16	1 505	2 449
Пари и парични еквиваленти	17	1 263	3 692
Общо текущи активи		2 768	6 141
Общо активи		131 647	103 245
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Основен капитал	21	33 555	33 555
Резерви		3 062	3 062
Друг резерв	6	(97 343)	(97 343)
Неразпределена печалба (Натрупана загуба)		23 836	(4 240)
Общо собствен капитал и резерви		(36 890)	(64 966)
Пасиви			
Лихвени заеми	18	110 165	80 168
Отсрочени данъчни пасиви	15	7 021	3 888
Общо нетекущи пасиви		117 186	84 056
Лихвени заеми	18	3 341	1 240
Лихвени заеми от свързани лица	18,22	45 078	59 877
Търговски и други задължения	19	2 932	23 038
Общо текущи пасиви		51 351	84 155
Общо пасиви		168 537	168 211
Общо собствен капитал и пасиви		131 647	103 245

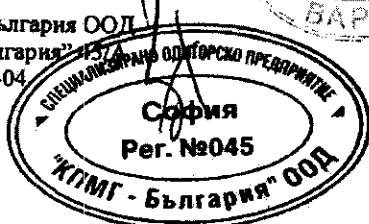
Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 6 до 39.

Финансовият отчет е изготвен на 26 февруари 2010 година.

Изпълнителен Директор:

Красимир Хаджидинев
Управител

КПМГ България ООД
Бул. „България“ 137А
София 1404



Съставител:

Мария Пенева
Регистриран одитор

Михаела Пангарова

0630 Мария Пенева
Регистриран одитор

1
at Urban District

Бизнес Парк Варна ЕАД

Годишен финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Отчет за всеобхватния доход

за годината, завършваща на 31 декември 2009

В хиляди лева	Бел.	2009	2008
Брутни приходи от наеми	7	7 509	7 447
Приходи от управление и поддръжка	7	1 996	1 921
Разходи за управление и поддръжка	7	(2 026)	(1 868)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	8	(674)	(630)
Приходи от наеми и свързани услуги (нето)		<u>6 805</u>	<u>6 870</u>
Оценка на инвестиционни имоти	13	31 440	7 726
Административни разходи	9	(1 586)	(1 723)
Други приходи	10	89	46
Други загуби (нето)		<u>(1 497)</u>	<u>(1 677)</u>
Финансови приходи		219	119
Финансови разходи		(5 758)	(10 039)
Финансови разходи (нето)	11	<u>(5 539)</u>	<u>(9 920)</u>
Печалба (загуба) преди данъци		31 209	2 999
Приходи (разходи) за данъци	12	(3 133)	(994)
Печалба (загуба) за периода		<u>28 076</u>	<u>2 005</u>
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		<u>28 076</u>	<u>2 005</u>

Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени на страници от 6 до 39.

Изпълнителен Директор:

Красимир Хаджидинов
Управител

КПМГ България ООД
Бул. „България“ 1
София 1404



Съставител:

Мария Пенева
Регистриран одитор

Михаела Пангарова

0630 Мария
Пенева
Регистриран одитор

Бизнес Парк Варна ЕАД

Годишен финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2009 г

Отчет за промените в собствения капитал
за годината, приключваща на 31 декември 2009

В хиляди лева

	Основен капитал	Друг резерв	Резерви	Надрупана печалба (загуба)	Общо
Баланс на 1 януари 2008	33 555	-	3 062	(4 376)	32 241
Печалба и загуба	-	-	-	2 005	2 005
Друг всеобхватен доход					
Резултат от вливане	-	(97 343)	-	(1 869)	(99 212)
Общо друг всеобхватен доход	-	(97 343)	-	(1 869)	(99 212)
Общо всеобхватен доход за периода	-	(97 343)	-	136	(97 207)
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал	-	-	-	-	-
Баланс на 31 декември 2008	33 555	(97 343)	3 062	(4 240)	(64 966)
Баланс на 1 януари 2009	33 555	(97 343)	3 062	(4 240)	(64 966)
Печалба и загуба	-	-	-	28 076	28 076
Друг всеобхватен доход					
Общо друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	28 076	28 076
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал	-	-	-	-	-
Баланс на 31 декември 2009	33 555	(97 343)	3 062	23 836	(36 890)

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представен на страници от 6 до 39.

Изпълнителен Директор:



Съставител:

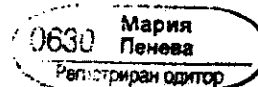
Михаела Пангарова

Красимир Хаджидинов
Управител

КПМГ България
Бул. „България“ 95/А
София 1404



Мария Пенева
Регистриран одитор



Иван Димитров

Бизнес Парк Варна ЕАД

Годишен финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Отчет за паричните потоци

за годината, завършваща на 31 декември 2009

В хиляди лева	Бел.	31 декември 2009	31 декември 2008
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба преди облагане с данъци		31 209	2 999
Корекции за:			
Амортизация	9	28	34
Преоценка на инвестиционни имоти	13	(31 440)	(7 726)
Обезценка на търговски и други вземания	9	398	111
Финансови разходи, нетно	11	5 539	9 920
Намаление/(увеличение) на търговските и други вземания		462	(1 817)
Увеличение/(намаление) на търговските и други задължения		1 081	17 739
Изплатени лихви		(4 023)	(2 938)
Парични потоци от оперативна дейност		3 254	18 322
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на машини, съоръжения и оборудване		25	-
Придобиване на машини, съоръжения и оборудване		(25)	(68)
Изграждане на инвестиционни имоти		(21 487)	(16 349)
Парични потоци от инвестиционна дейност		(21 487)	(16 417)
Парични потоци от финансова дейност			
Погасени заеми		(19 896)	(33 157)
Получени заеми		35 792	34 861
Плащания по лизингови договори		(92)	(112)
Парични потоци от финансова дейност		15 804	1 592
Нетно увеличение на пари и парични еквиваленти		(2 429)	3 497
Наличности на пари и парични еквиваленти на 1 януари		3 692	195
Ефект от промяна на валутни курсове на налични парични средства		-	-
Наличност на пари и парични еквиваленти в края на периода	17	1 263	3 692

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 39.

Изпълнителен Директор:

Красимир Хаджидинов
Управител
КПМГ България ООД
Бул. „България“
София 1404



Мария Пенева
Регистриран одитор

Михаела Пангарова

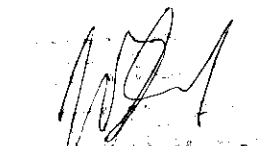
Мария Пенева
Регистриран одитор

4

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31 декември 2009

	Стр.		Стр.
1. Статут и предмет на дейност	6	14. Имоти, машини, съоръжения и оборудване, нетно	28
2. База за изготвяне	6	15. Отсрочени данъчни активи и пасиви	29
3. Значими счетоводни политики	9	16. Търговски и други вземания	30
4. Определяне на справедливите стойности	18	17. Пари и парични еквиваленти	30
5. Управление на финансовия риск	20	18. Лихвени заеми	31
6. Вливане	22	19. Търговски и други задължения	32
7. Брутни приходи от наеми	23	20. Финансови инструменти	33
8. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	24	21. Регистриран капитал	37
9. Административни разходи	24	22. Сделки със свързани лица	38
10. Други приходи	25	23. Събития след датата на отчета	39
11. Нетни финансови разходи	25		
12. Приходи (разходи) за данъци	26		
13. Инвестиционни имоти	27		


 с/п Vlen Donov

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 31.12.2009 е АФИ Юръп Н.В., Холандия. 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.

Изпълнителен директор на дружеството е г-н Шимон Бен Хамо.

2. База за изготвяне

(а) Изразяване за съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския Съюз.

Финансовият отчет, изготвен за годината, приключваща на 31 декември 2009 е одобрен от Изпълнителния директор на Дружеството на 26 февруари 2010 г.

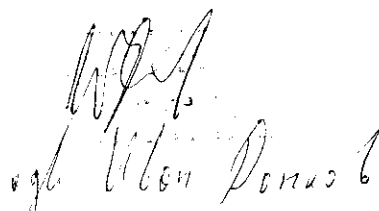
(б) База за измерване

Финансовите отчети са изготвени на база принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционни имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане, представени по преоценена стойност.

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 лева е закръглена до хиляда.


Shimon Ben Hamo

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 преразгледана, 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

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

д) Промени в счетоводните политики

(i) Преглед

От 1 януари 2009 г., Дружеството е променило своите счетоводни политики в следните области:

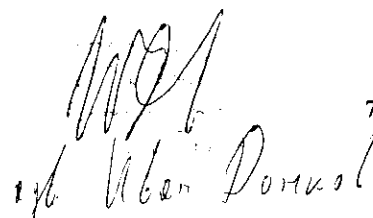
- Отчитане на разходите по заеми
- Представяне на финансовите отчети

(ii) Отчитане на разходите по заеми

По отношение на разходите по заеми свързани с отговарящи на условията активи, за които началната дата за капитализиране е на или след 1 януари 2009, Дружеството капитализира разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строежа, или производството на отговарящ на условията актив като част от цената на придобиване на този актив. Преди това Дружеството незабавно признаваше всички разходи по заеми като разходи в печалби и загуби. Тази промяна на счетоводната политика се дължи на прилагането на МСС 23 *Разходи по заеми* (2007) и според преходните разпоредби сравнителната финансова информация не е била преизчислена. Промяната в счетоводната политика не доведе до съществен ефект върху финансовите отчети.

(iii) Представяне на финансови отчети

Дружеството прилага ревизирия МСС 1 Представяне на финансови отчети (2007), който е в сила от 1 януари 2009 г.. В резултат на това, Дружеството представя в отчета за промените в собствения капитал всички промени в собствения капитал свързани със собствениците, докато всички промени в собствения капитал несвързани със собствениците се представят в отчета за всеобхватния доход. Сравнителната информация беше повторно представена така, че да е в съответствие с ревизирия стандарт. Тъй като промяната в счетоводната политика засяга само представянето, тя няма ефект върху финансовите отчети.


146 Václav Dvořák 7

Бележки към финансовия отчет

2. База за изготвяне, продължение

(е) 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.

Настоящата криза на глобалната финансова система създаде значителна степен на несигурност на пазарите на недвижимите имоти в световен мащаб, включително и в България. В тази обстановка е възможно цените и стойностите да преминат през период на повишена променливост докато пазарът не погълне разнообразните проблеми и не достигне до излизане от кризата. Тази икономическа обстановка и недостигът на ликвидни средства на капиталовите пазари може да окаже влияние върху бъдещите действия на Дружеството.

Собствения капитал на Дружеството към 31 декември 2009 е отрицателен в размер на 36,890 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 2009 година краткосрочните задължения превишават краткосрочните активи с 48,584 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 финансова подкрепа от Дружеството-майка в случай на необходимост.

След датата на настоящия финансов отчет едноличният собственик на Дружеството одобри план за капиталово реструктуриране с цел да осигури изпълнение на чл.252 от Търговския закон. Планът предвижда намаление на регистрирания капитал и последващото му увеличение чрез непарична вноска с ажио.


с/р Убон Донов

Бележки 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 в 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 ефективната 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 превалутиране се признават като печалба или загуба, с изключение на разликите, получени при превалутиране на налични за продажба капиталови инструменти, финансови задължения предназначено като хедж на нетна инвестиция в операция извън страната, или отговарящи на условията хеджове на паричен поток, които се признават директно в собствения капитал (ако има такива).

(б) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството има следните не-деривативни финансови активи: заеми и вземания.


9
ср. Иван Димитров

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(б) Финансови инструменти, продължение

(i) *Не-деривативни финансови активи (продължение)*

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка. Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко. Банковите овърдрафти, които са платими при поискване и формират неразделна част от управлението на паричните наличности на Дружеството, се включват като компонент на пари и парични еквиваленти за целите на изготвянето на отчета за паричните потоци.

(ii) *Не-деривативни финансови пасиви*

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента. Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнение или са отменени или не са валидни повече. Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно. Дружеството има следните не-деривативни финансови пасиви: заеми, банков овърдрафт, и търговски и други задължения. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iii) *Акционерен капитал*

Обикновени акции

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Разходите пряко свързани с издаването на обикновените акции и опции върху акции се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти. Капиталът на Дружеството е представен по историческа стойност към датата на регистрация.


10


Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

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

Цената на придобиване включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството. Стойността на активите придобити по стопански начин включва направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи; разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; първоначална приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на актива и за възстановяване на площадката, на която е разположен актива и капитализирани разходи за лихви. Закупеният софтуер, който е неделима част от функционирането на свързаното оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

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 постъпленията 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.

(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 печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

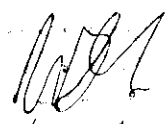
(iii) Амортизация

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. Земята не се амортизира.

Изчисленият полезен живот за текущия и съпоставими 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.


apl. Utin Donko

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(г) Насти активи

Лизингови договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят 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 отчета на Дружеството. Инвестиционен имот, притежаван при условията на оперативен лизинг, се признава в отчета за финансовото състояние на Дружеството по неговата справедлива стойност.

(д) Обезценка

(i) Финансови активи (включително вземания)

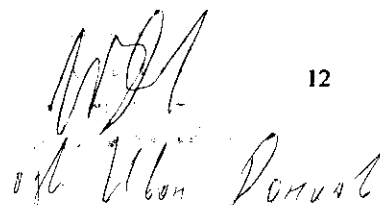
Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства за едно или повече събития имащи негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив и този ефект може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив (включително капиталови ценни книги) е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът или емитентът ще изпадне в несъстоятелност, липсата на активен пазар за дадена ценна книга.

Дружеството взема пред вид доказателства за обезценка на вземания, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими вземания, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Вземанията, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно вземания и ценни книжа, държани до падеж, със сходни характеристики на риска. При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагагането на базата на историческите тенденции.

Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща вземанията. Когато последващо събитие намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява през печалби и загуби.

Промени в обезценката, дължащи се на стойността във времето, се отразяват като част от лихвения приход.

Handwritten signature and a circular stamp, likely an official seal or approval mark, located at the bottom right of the page.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(д) Обезценка, продължение

(ii) Нефинансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Възстановимата стойност на актив или на обект, генериращ парични потоци (ОГПП), е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск. За актив, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към която той принадлежи.

Корпоративните активи на Дружеството не генерират отделни парични потоци. Ако има индикации, че корпоративен актив може да е обезценен се определя възстановимата стойност за ОГПП, към който корпоративния актив принадлежи.

Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка, призната в предходни периоди, се проверява на всяка отчетна дата за индикации, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява обратно, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(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 ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановите за дефинирани вноски се признават в печалби и загуби при тяхното възникване.

(ii) Планове с дефинирани вноски

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, според който дружество плаща вноски на друго лице и няма никакви правни или конструктивни задължения да плаща допълнителни суми след това. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановите за дефинирани вноски, се признават в печалби и загуби текущо.


14. Uloz Dupusl

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(е) Доходи на персонала, продължение

(ii) Планове с дефинирани доходи

План с дефинирани доходи е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Нетното задължение на Дружеството за планове с дефинирани доходи се изчислява като се прогнозира сумата на бъдещите доходи, които служителите са придобили в замяна на своите услуги в текущия и предходни периоди; и този доход се дисконтира, за да се определи неговата настояща стойност.

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две месечни brutни работни заплати. В случай, че работникът или служителът има натрупан стаж от 10 и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест месечни brutни работни заплати. Към датата на отчета ръководството оценява приблизителния размер на потенциалните разходи за всички служители.

(iii) Доходи при прекратяване

Доходи при прекратяване се признават като разход, когато Дружеството се е ангажирало ясно, без реална възможност за отказ, с официален подробен план, с който или да прекрати работни отношения преди нормалната дата на пенсиониране, или да предостави обезщетения при прекратяване, в резултат на предложение, направено за насърчаване на доброволното напускане. Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разход, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно. Ако обезщетения се дължат за повече от 12 месеца след края на отчетния период, те се дисконтират до тяхната настояща стойност.

(iv) Краткосрочни доходи на наети лица

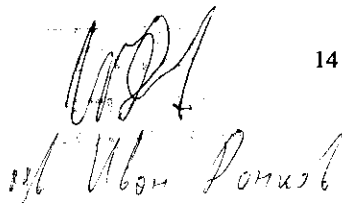
Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно. Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

ж) Провизии

Провизия 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. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

(i) 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.

Handwritten signature and a circular stamp, likely an official seal or signature of an authorized person.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(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. Инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби. Външна компания за независими оценки е определила справедливата стойност на инвестиционните имоти и тя съответно е оповестена (виж бел.13). Когато употребата на инвестиционен имот се промени така че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

(и) 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. Дружеството прилага модела за себестойността за първоначално признаване на инвестиционните имоти в процес на изграждане и модела на справедливата стойност като последващо оценяване. Ако Дружеството очаква справедливата стойност да може да се определи при приключване на изграждането или на по-ранен етап, то оценява инвестиционните имоти в процес на изграждане по справедлива стойност в по-ранния възможен момент. След приключването си те се класифицират и отчитат като инвестиционни имоти. Всички разходи, пряко свързани със закупуването и изграждането на имот и всички последващи капиталови разходи за развитие, отговарящи на критерия за разходи по придобиване, се капитализират.

(и) Приходи

Приходи от предоставяне на услуги

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

Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционен имот се признават в печалби и загуби на линейна база за срока на наемните договори. Дадените стимули за лизинг към наематели се признават като намаление на приходите от наем на линейна база за срока на лизинга.

(к) Разходи

Разходи за услуги и оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

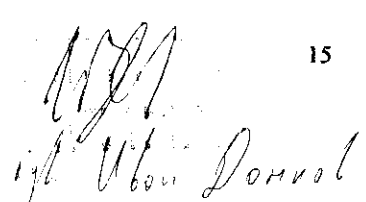
Разходите за услуги, предоставени на наемателите и оперативните разходи, свързани с инвестиционните имоти се признават, когато са извършени.

Първоначални преки разходи, свързани с оперативен лизинг

Първоначалните преки разходи се разсрочват 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. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. 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 ефективния лихвен процент. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.



Handwritten signature and stamp, likely of the auditor or preparer, located at the bottom right of the page.

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 печалби и загуби 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 степента, 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. Отсрочените данъчни активи и пасиви се прихващат, ако има законно 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 нетна база или техните данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочен данък се признава до степента, 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 степента, 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 дивидента се признае.

(н) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, все още не са влезли в сила за годината, завършваща на 31 декември 2009, и не са били приложени по-рано при изготвянето на този финансов отчет.


13/11/2010
Иван Донков

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(н) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано, продължение

Нови, променени, ревизирани или подобрени стандарти:

Ревизиран МСФО 3 *Бизнес Комбинации* (2008) е в сила за първата финансова година, започваща на, или след 1 юли 2009 г.. Ръководството не очаква МСФО 3 (Ревизиран) да засегне финансовите отчети, тъй като Дружеството няма интерес в дъщерни дружества, които да бъде засегнат от промените в стандарта.

Промени в МСС 27 *Консолидирани и отделни финансови отчети* е в сила за първата финансова година, започваща на, или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква тези промени в МСС 27 да засегнат финансовите отчети, тъй като Дружеството няма интерес в дъщерни дружества, които да бъде засегнат от промените в стандарта.

Промени в МСС 32 *Финансови инструменти: Представяне: Класификация на издадени права* е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 февруари 2010. Ръководството не очаква тези промени в МСС 32 да засегнат консолидираните финансови отчети, тъй като Дружеството не е издавала в миналото такива инструменти.

Промени в МСС 39 *Финансови инструменти: Признание и оценка: Допустими хеджирани позиции* е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква тези промени в МСС 39 да засегнат финансовите отчети, тъй като Дружеството не прилага счетоводно отчитане на хеджиране.

Нови разяснения:

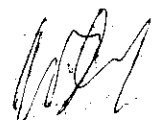
КРМСФО 12 *Споразумения за концесии на услуги* трябва да се приложи, най-късно, от началната дата на първата финансова година започваща на, или след 1 април 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 12 да засегне финансовите отчети, доколкото Дружеството няма споразумения за концесии на услуги.

КРМСФО 15 *Споразумения за строителство на имоти* е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 януари 2010. Ръководството не очаква КРМСФО 15 да засегне финансовите отчети, доколкото Дружеството не предоставя услуги по строителство на имоти и не изгражда имоти за продажба.

КРМСФО 16 *Хеджинг на нетна инвестиция в чуждестранна дейност* е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 16 да засегне финансовите отчети доколкото Дружеството няма инвестиции в чуждестранна дейност.

КРМСФО 17 *Разпределения на не-парични активи към собственици* трябва да се приложи, най-късно, от началната дата на първата финансова година започваща на, или след 1 ноември 2009. Доколкото интерпретацията не е приложима за периоди преди тя да е влязла ефективно в сила, както и факта, че се отнася до бъдещи дивиденди в компетенциите на Общото събрание, не е възможно да се определят ефектите от нейното прилагане предварително.

КРМСФО 18 *Трансфери на активи от клиенти* трябва да се приложи проспективно, най-късно, от началната дата на първата финансова година започваща на, или след 1 ноември 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 18 да засегне финансовите отчети, тъй като обичайно Дружеството не получава трансфери на активи от клиенти.


г-н Иван Димков

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(и) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано, продължение

Документи издадени от СМСС/КРМСФО които не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да отбележи че следните ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети под внимание от Дружеството при изготвянето на тези финансови отчети. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за прилагане от Европейската комисия.

- Подобрения в МСФО 2009 (издадени април 2009), в сила от различни дати, по принцип 1 януари 2010;
- Промени в МСФО 2 *Групови сделки с плащания на базата на акции* (издаден юни 2009), в сила от 1 януари 2010;
- Промени в МСФО 1 *Допълнителни освобождавания за първоначално прилагане* (издаден юли 2009), в сила от 1 януари 2010;
- Промени в МСС 32 *Класифициране на издадени права* (издаден октомври 2009), в сила от 1 февруари 2010;
- Ревизиран МСС 24 *Сделки със свързани лица* (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2011;
- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2013;
- Промени в КРМСФО 14 *Предплащания за изисквания за минимално финансиране* (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2011;
- КРМСФО 19 *Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти* (издаден ноември 2009), в сила от 1 юли 2010.

Към датата на изготвянето на тези финансови отчети, ръководството смята че прилагането на тези ревизирани стандарти, нови разяснения и промени в стандарти в бъдеще, след като са одобрени за прилагане от Европейската комисия в Европейския Съюз, не се очаква да засегне значително финансовите отчети.

4. Определяне на справедливите стойности

Определен брой счетоводни политики 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.

Бележки към финансовия отчет

4. Определяне на справедливите стойности, продължение

(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 информирано, предпазливо и без принуда.

При отсъствието на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени чрез вземане под внимание на осреднената 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 приложимо: типа 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.

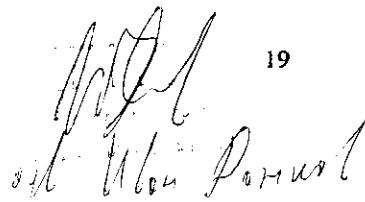
(ii) Търговски и други вземания

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

(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 отчета.

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



Handwritten signature and stamp, likely of the auditor or preparer, located at the bottom right of the page.

5. Управление на финансовия риск

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

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск
- оперативен риск

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. Повече 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 77,5% от приходите на Дружеството, реализирани през 2009, са свързани със сделки от продажби на първите десет клиента (2008: 80.5% 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 наем.

Инвестиции

Дружеството е ограничило експозицията си към кредитен риск чрез инвестиране само в банкови депозити с падеж, по-кратък от 90 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 неприемливи загуби или да се рискува увреждане на репутацията на Дружеството.

Обикновено Дружеството гарантира, че има достатъчно парични средства при поискване, за да посрещне 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.

Бележки към финансовия отчет

5. Управление на финансовия риск, продължение

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.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания
- документация за контрол и процедури
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия
- развитие на аварийни планове
- обучение и професионално развитие
- етични и бизнес стандарти
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно

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.

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 (виж бел.2е)

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Бележки към финансовия отчет

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 Юрп 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 Юрп 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 комбиниращи 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 низходящо сливане и следователно юридическото лице, което продължава своето съществуване, е Бизнес Парк Варна ЕАД. Като подходящ метод за отразяване Ръководството счита, че слетият Отчет за финансовото състояние към 31.12.2008 отразява балансовата стойност на активите на Бизнес Парк Варна ЕАД след елиминиране на салдата 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 Друг резерв. Тъй като стойността на инвестицията е по-голяма от стойността на нетните активи, за разликата Дружеството е признало на отделен ред отрицателен резерв в капитала на слятото дружество. Непокрита загуба на Варна Ню Ко ЕАД в размер на 8,829 хил.лева е включена в неразпределената загуба на придобиващото дружество, и текущата загуба на Варна Ню Ко ЕАД, до вписване на сливането в Търговския регистър на 21 януари 2009, е включена в текущия резултат на новото дружество. В Отчета за всеобхватния доход са елиминирани ред по ред трансакциите между Варна Ню Ко ЕАД и Бизнес Парк Варна ЕАД. Съответно разходите на придобиващото дружество включват влетите разходи на Варна Ню Ко ЕАД, възлизащи на 117 хил. лв. финансови разходи по заеми.

Бележки към финансовия отчет

7. Приходи

7.1. Брутни приходи от наеми

	1 януари - 31 декември 2009 хил.лв	1 януари - 31 декември 2008 хил.лв
Брутни приходи от наеми	7 521	7 458
Стимули към наемателите	(12)	(11)
	<u>7 509</u>	<u>7 447</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:

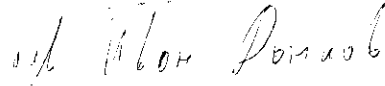
	31 декември 2009 хил.лв	31 декември 2008 хил.лв
До една година	6 468	6 664
По-късно от една година и не по-късно от пет години	13 381	5 008
По-късно от пет години	371	1 480
	<u>20 220</u>	<u>13 152</u>

7.2. Приходи от управление и поддръжка

	1 януари - 31 декември 2009 хил.лв	1 януари - 31 декември 2008 хил.лв
Такса за управление и поддръжка	1 014	844
Комунални услуги	699	684
Други	283	393
	<u>1 996</u>	<u>1 921</u>

7.3. Разходи за управление и поддръжка

	1 януари - 31 декември 2009 хил.лв	1 януари - 31 декември 2008 хил.лв
Разходи за подизпълнители	(1 219)	(1 203)
Електричество	(508)	(428)
Охрана	(144)	(147)
Други	(155)	(90)
	<u>(2 026)</u>	<u>(1 868)</u>

Бележки към финансовия отчет

8. Оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти

	1 януари - 31 декември 2009 хил.лв	1 януари - 31 декември 2008 хил.лв
Данъци	(340)	(269)
Реклама	(98)	(208)
Други разходи, свързани с поддръжката на инвестиционните имоти	(150)	(80)
Застраховки	(69)	(53)
Други разходи, свързани с инвестиционни имоти	(17)	(20)
	<u>(674)</u>	<u>(630)</u>

9. Административни разходи

	1 януари - 31 декември 2009 хил.лв	1 януари - 31 декември 2008 хил.лв
Мениджърски услуги	(676)	(739)
Консултантски и одиторски такси	(170)	(389)
Трудови възнаграждения и заплати	(179)	(181)
Обезценка на вземания	(398)	(111)
Данъци	(4)	(39)
Амортизация	(28)	(34)
Разходи за външни услуги	(17)	(34)
Социално осигуряване	(25)	(29)
Телекомуникационни услуги	(16)	(24)
Разходи за материали	(17)	(22)
Представителни разходи	(11)	(14)
Командировки	(2)	(14)
Комисионни и такси	(12)	(8)
Други	(31)	(85)
	<u>(1 586)</u>	<u>(1 723)</u>

10. Други приходи

11. Нетни финансови разходи

	1 януари - 31 декември 2009 хил.лв	1 януари - 31 декември 2008 хил.лв
Приходи от лихви	219	116
Други финансови приходи	-	3
Финансови приходи	<u>219</u>	<u>119</u>
Разходи за лихви	(5 678)	(9 251)
Други финансови разходи	(79)	(789)
Нетна печалба/(загуба) от промяна на валутните курсове	(1)	1
Финансови разходи	<u>(5 758)</u>	<u>(10 039)</u>
	<u>(5 539)</u>	<u>(9 920)</u>

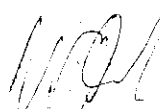
Бележки към финансовия отчет

12. Приходи (разходи) за данъци

	Бел.	31 декември 2009 хил.лв	31 декември 2008 хил.лв
Признати в печалби и загуби			
Текущи данъци		-	-
Отсрочени данъци			
Възникване и обратно проявление на временни разлики	15	(3 133)	(994)
Приход (разход) за данък върху дохода		(3 133)	(994)

Обяснение на ефективната данъчна ставка

	31 декември 2009 хил.лв	31 декември 2008 хил.лв
Печалба преди данъчно облагане	31 209	2 999
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка от 10%	(3 121)	(300)
Непризнати разходи за данъчни цели в резултат на сливане (бел.6)	(12)	(694)
Приход (разход) за данък върху дохода	(3 133)	(994)


 30 декември 2009 г.

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 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	<u>94 287</u>	<u>2 662</u>	<u>96 949</u>
Салдо към 1 януари 2009	94 287	2 662	96 949
Придобити активи	-	335	335
Трансфери (проекти, завършени в периода)	187	(187)	-
Оценка	(4 894)	36 334	31 440
Салдо към 31 декември 2009	<u>89 580</u>	<u>39 144</u>	<u>128 724</u>

Справедлива стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане се оценява от експерти и зависи от класа на сградите и земите.

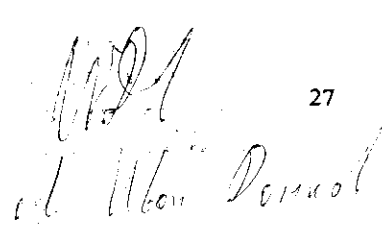
Оценката на инвестиционните имоти се базира на анализ на оферти за продажба на офис помещения и действителни сделки, сключени за недвижими имоти, намиращи се в непосредствена близост до комплекс *Бизнес Парк Варна ЕАД*.

Размерът на доходността за капитализиране, приложена към нетните годишни наеми за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти, изчислени на база бъдещи дисконтирани парични потоци, е 5.816%.

Оценката на инвестиционните имоти в процес на изграждане се базира на остатъчния метод на оценяване.

Инвестиционни имоти, заложиени като обезпечение

Инвестиционните имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане са заложиени като обезпечение по дългосрочен банков заем от Инвесткредит 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 2008	42	79	26	17	164
Придобити активи	-	45	1	22	68
Салдо към 31 декември 2008	42	124	27	39	232
Салдо към 1 януари 2009	42	124	27	39	232
Придобити активи	15	-	-	13	28
Отписани активи	-	(25)	-	-	(25)
Салдо към 31 декември 2009	57	99	27	52	235
Амортизация					
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
Салдо към 1 януари 2009	11	34	25	7	77
Амортизация за годината	8	11	2	7	28
Амортизация на отписани активи	-	(25)	-	-	(25)
Салдо към 31 декември 2009	19	20	27	14	80
Балансова стойност					
Към 31 декември 2008	31	90	2	32	155
Към 31 декември 2009	38	79	-	38	155

[Signature]
[Signature] Убон Дочков

Бележки към финансовия отчет

15. Отсрочени данъчни активи (пасиви)

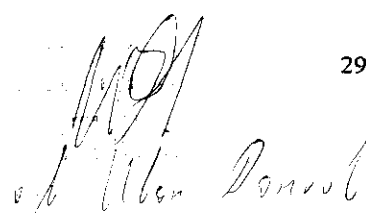
Отсрочени данъчни активи и пасиви са възникнали във връзка със следните пера от отчета:

Към 31 декември	2009		2008		2009	2008
	Активи	Пасиви	Активи	Пасиви	Нето	Нето
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Неизползван платен годишен отпуск	2		3	-	2	3
Търговски вземания	74		34	-	74	34
Пренесена данъчна загуба	208		14	-	208	14
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	(4)	-	(2)	(4)	(2)
Инвестиционни имоти	-	(7 301)	-	(3 937)	(7 301)	(3 937)
Отсрочени данъчни активи/ (пасиви)	284	(7 305)	51	(3 939)	(7 021)	(3 888)

Движение на отсрочените данъци през годината

	Салдо към 1 януари 2009	Изменение през периода	Салдо към 31 декември 2009
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Търговски вземания	34	40	74
Пренесена данъчна загуба	14	194	208
Неизползван платен годишен отпуск	3	(1)	2
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	(2)	(2)	(4)
Инвестиционни имоти	(3 937)	(3 364)	(7 301)
Отсрочени данъчни активи/ пасиви	(3 888)	(3 133)	(7 021)

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



Бележки към финансовия отчет

16. Търговски и други вземания

	31 декември 2009	31 декември 2008
	хил.лв	хил.лв
Блокирани парични средства	569	-
ДДС за възстановяване	87	1 570
Търговски вземания	888	834
Обезценка на търговски вземания	(502)	(319)
Доставчици по аванси	440	341
Обезценка на доставчици по аванси	(33)	(27)
Стимули към наемателите	20	32
Предплатени застраховки	18	12
Други вземания	18	6
	1 505	2 449

Блокираните парични средства на Дружеството са възникнали предимно във връзка с наложен запов на банкови сметки по разпореждане на помощник съдебен изпълнител в рамките на производство по обезпечение на бъдещ иск на доставчик на Дружеството.

17. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2009	31 декември 2008
	хил.лв	хил.лв
Пари в брой	3	5
Парични средства в банки	1 260	3 687
	1 263	3 692

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 2009	31 декември 2008
	хил.лв	хил.лв
<i>Нетекущи задължения</i>		
Банкови заеми	110 089	80 011
Задължения по финансов лизинг	76	157
Нетекущи лихвени заеми	110 165	80 168
<i>Текущи задължения</i>		
Текуща част на банкови заеми	3 259	1 149
Текуща част на задължения по финансов лизинг	82	91
Текущи лихвени заеми	3 341	1 240
Текуща част на заеми от свързани лица	45 078	59 877
Общо текущи лихвени заеми	48 419	61 117

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., а на 19 януари 2009 са усвоени и транш II и III за общо 10 800 хил. евро.

При вливането на Варна Ню Ко ЕАД (виж бел. 6), Дружеството е поело всички обезпечения, права и задължения учредени от Варна Ню Ко ЕАД в полза на Инвесткредит Банк. През януари 2009 Дружеството усвоява транш III от Договора за заем на Варна Ню Ко ЕАД с Инвесткредит Банк на обща стойност 7 500 хил. евро.

На 27 януари 2009 Дружеството е предоговорило срока на договора за заем, като намалява броя на тримесечните погасителни вноски от 59 на 29 и променя падежа на заемите от 2022 на 2015 година.

През втората половина на 2009 банката увеличава лихвения процент по кредита от тримесечен EURIBOR и надбавка 2% на тримесечен EURIBOR и надбавка 2,15%.

Дружеството е учредило в полза на Инвесткредит Банк:

- (1) Първа и втора по ред ипотека върху инвестиционните имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане. (виж бел. 13);
- (2) Първи и втори по ред особен залог върху търговското предприятие на Бизнес Парк Варна ЕАД;
- (3) Първи и втори по ред особен 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.);
- (4) Първи и втори по ред залог върху търговските вземания (виж бел. 16) и банковите сметки на дружеството (виж бел. 17);
- (5) Запис на заповед за стойността на заема.

В изпълнение на изискванията на банката и в резултат от вливането на Варна Ню Ко ЕАД в Бизнес Парк Варна ЕАД, през юли 2009 Дружеството и банката са сключили нов Договор за особен залог върху търговското предприятие на Бизнес Парк Варна ЕАД и нов Договор за залог на акции.

Необезпечен кредит от свързани лица

На 23 август 2007 г. Дружеството е сключило Договор за заем с АФИ Юръп Н.В. за сумата от 1 050 хиляди Евро, като към 31 декември 2009 г. остатъкът по него е 109 хил. евро или 213 хил. лева. В отчета на Дружеството са показани и 29 939 хил. евро или 44 865 хил. лв. заем от АФИ Юръп 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 14 848 хил.евро и тримесечния EURIBOR и надбавка 1,1% на година за сумата от 8 200 хил.евро.

Промяна в условие по заем

Дружеството има обезпечен транш от банков заем в размер на 766 хил. Евро с падеж 31.12.2009 г., който към 31.12.2009 не е бил изплатен от Дружеството. Ръководството проведе преговори с банката и е получено потвърждение от банката за удължаване на падежа на заема до 31.12.2010 г.



Бележки към финансовия отчет

18. Лихвени заеми, продължение

Условия и график за изплащане

В хиляди лева	Валута	Номинален лихвен процент	Падеж	31 декември 2009		31 декември 2008	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
Обезпечен банков кредит	Евро	3m Euribor+2,15	2015	114 142	113 348	82 012	81 160
Необезпечен кредит от свързани лица	Евро	3m Euribor+2	2010	29 040	29 040	45 208	45 208
Необезпечен кредит от свързани лица	Евро	3m Euribor+1.1	2010	16 038	16 038	14 669	14 669
Задължения по финансов лизинг	Евро	3m Euribor +4	2011	166	158	274	248
				159 386	158 584	142 163	141 285

Задължения по финансов лизинг

Задълженията по финансов лизинг са платими както следва:

	Бъдещи минимални лизингови плащания	Лихва	Настояща стойност на минимални те бъдещи лизингови плащания	Бъдещи минимални лизингови плащания	Лихва	Настояща стойност на минимални те бъдещи лизингови плащания
	2009 хил.лв	2009 хил.лв	2009 хил.лв	2008 хил.лв	2008 хил.лв	2008 хил.лв
По-малко от една година	87	6	81	108	17	91
Между една и пет години	79	2	77	166	9	157
	166	8	158	274	26	248

19. Търговски и други задължения

	Бел.	31 декември 2009 хил.лв	31 декември 2008 хил.лв
Търговски задължения		1 382	21 783
Задължения за предплащания по гаранции		1 216	1 189
Задължения към персонала		41	50
Получени аванси		3	13
Задължения към държавния бюджет		25	3
ДДС за внасяне		56	-
Начисления за провизии		209	-
		2 932	23 038

Бележки към финансовия отчет

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 2009	31 декември 2008
		хил.лв	хил.лв
Пари и парични еквиваленти	17	1 260	3 687
Блокирани парични средства	16	569	-
Търговски вземания	16	386	515
Други вземания	16	18	6
		<u>2 233</u>	<u>4 208</u>

Загуби от обезценка

Времевата структура на търговските вземания на дружеството от клиенти към датата на отчета е:

	2009	2009	2008	2008
	Брутна сума	Обезценка	Брутна сума	Обезценка
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Непросрочени	101	-	160	-
Между един месец и една година	553	334	381	45
Повече от една година	234	168	293	274
	<u>888</u>	<u>502</u>	<u>834</u>	<u>319</u>

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

	Бел.	2009	2008
		хил.лв	хил.лв
Обезценка към 1 януари		346	235
Отписани несъбираеми търговски вземания		-	-
Загуба от обезценка, призната за годината	9	398	111
Възстановена обезценка		-	-
Прихваната обезценка		(209)	-
Обезценка към 31 декември	16	<u>535</u>	<u>346</u>

[Signature]
[Signature]

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти, продължение

Ликвиден риск

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

31 декември 2009

	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	113 348	(132 783)	(2 480)	(4 066)	(5 085)	(15 744)	(105 408)
Необезпечени търговски заеми	45 078	(46 294)	-	(46 294)	-	-	-
Финансов лизинг	158	(166)	(45)	(43)	(71)	(7)	-
Търговски задължения	1 382	(1 382)	(1 382)	-	-	-	-
	159 966	(180 625)	(3 907)	(50 403)	(5 156)	(15 751)	(105 408)

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)	(5 251)	(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)	-	-	-	-
	163 068	(193 857)	(24 459)	(65 460)	(5 341)	(18 983)	(79 614)

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Експозицията на Дружеството към валутен риск е много ниска, тъй като продажбите реализирани през 2009 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.

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти, продължение

Лихвен риск

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

	Бел.	31 декември 2009 хил.лв	31 декември 2008 хил.лв
Инструменти с фиксиран лихвен процент			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Инструменти с променлив лихвен процент			
Финансови активи	17,16	1 829	3 687
Финансови пасиви	18	(158 584)	(141 285)
		<u>(156 755)</u>	<u>(137 598)</u>

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 хеджингови инструменти според модела на справедлива стойност на хеджингово отчитане. Ето защо промяна в лихвените проценти към датата на отчета няма да повлияе на печалбата или загубата.


 35
 up for Denial

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти, продължение

Анализ на чувствителността на паричните потоци от финансовите инструменти с променлив лихвен процент

Промяна с 1 % в лихвените проценти към датата на отчета 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 2008 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 2009				
Инструменти с променлив лихвен процент	1 567	(1 567)	-	-
Чувствителност на паричния поток (нето)	1 567	(1 567)	-	-
31 декември 2008				
Инструменти с променлив лихвен процент	(1 374)	1 374	-	-
Чувствителност на паричния поток (нето)	(1 374)	1 374	-	-

Справедливи стойности в сравнение с балансови стойности

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

	31 декември 2009		31 декември 2008	
	Балансова стойност хил.лв	Справедлива стойност хил.лв	Балансова стойност хил.лв	Справедлива стойност хил.лв
Търговски вземания от клиенти	386	386	515	515
Блокирани парични средства	569	569	-	-
Пари и парични еквиваленти	1 263	1 263	3 692	3 692
Други вземания	18	18	6	6
Обезпечени банкови заеми	(113 348)	(113 348)	(81 160)	(81 160)
Необезпечени заеми от свързани лица	(45 078)	(45 078)	(59 877)	(59 877)
Задължения по финансов лизинг	(158)	(158)	(248)	(248)
Търговски задължения	(1 382)	(1 382)	(21 783)	(21 783)
	<u>(157 730)</u>	<u>(157 730)</u>	<u>(158 855)</u>	<u>(158 855)</u>


 ил. Убон Ронис

Бележки към финансовия отчет

21. Регистриран капитал

Към 31 декември 2009 и 2008 г. акциите са разпределени между акционерите, както следва:

Акционер	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009
	хил.лв	Брой акции	Дял от капитала
АФИ Юръп Н.В.	33 555	33 555 300	100%
Общо	33 555	33 555 300	100%

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

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 АФИ Юръп 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 (виж също бел. 6).


37


Бележки към финансовия отчет

22. 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 2009	Салдо към 31 Декември 2009	
			Вземания хил.лв	Задължения хил.лв
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Получен заем	-	45 078
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Мениджърски услуги	-	417
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Мениджърски услуги	-	148
			-	<u>45 643</u>

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

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2009	Транзакции през 2009 г.	
			Приходи хил.лв	Разходи хил.лв
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Разходи за лихви по заеми	-	(1 436)
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Административни разходи – мениджърски услуги	-	(464)
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	(171)
			-	<u>(2 071)</u>

Бележки към финансовия отчет

22. Сделки със свързани лица, продължение

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2008	Транзакции през 2008 г.	
			Приходи хил.лв	Разходи хил.лв
АФИ Юръп Н.В.	Основно дружество – майка	Разходи за лихви по заеми	-	(5 302)
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	(690)
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – консултантски услуги	-	(21)
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – други	-	(41)
			-	(6 054)
Свързани лица	Връзка	Сделки през 2009	Парични потоци през 2009 г.	
			Постъпления хил.лв	Плащания хил.лв
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Погасена сума по договор за заем	-	(16 233)
			-	(16 233)
Свързани лица	Връзка	Сделки през 2008	Парични потоци през 2008 г.	
			Постъпления хил.лв	Плащания хил.лв
АФИ Юръп Н.В.	Основно дружество – майка	Получена сума по договор за заем	293	(994)
			293	(994)

23. Събития след датата на отчета

След датата на отчета едноличният собственик на Дружеството одобри план за капиталово реструктуриране с цел да осигури изпълнение на чл.252 от Търговския закон. Планът предвижда намаление на регистрирания капитал и последващо увеличение на регистрирания капитал чрез непарична вноска с ажио.



**Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2009**

1. Състояние и развитие на Дружеството

Бизнес Парк Варна е първият комплекс от офис и мултифункционални сгради клас А тип „open space“, 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.

След откриването на Сграда 1 през август 2006 г., Сграда 6 през октомври 2007, през декември 2008 г. бе изградена и Сграда 8. Изпълнението и на трите сгради е в луксозно строителство клас А.

Настоящата криза на глобалната финансова система създаде значителна степен на несигурност на пазарите на недвижимите имоти в световен мащаб, включително и в България. В тази обстановка е възможно цените и стойностите да преминат през период на повишена променливост докато пазарът не погълне разнообразните проблеми и не достигне до излизане от кризата. Въпреки затрудненото и забавено развитие на пазара и повишената конкурентност на бизнес средата, през 2009 година бяха отдадени за ползване повече от 2 хиляди квадратни метра офис и търговски площи в сградите от Бизнес Парк Варна. Ръководството вярва, че в последното тримесечие на 2010 година, пазарът ще започне да се възстановява.

**Management report
Of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2009**

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.

After opening of Building 1 in August 2006 and Building 6 in October 2007, in December 2008 it was built Building 8. The luxury construction Class A is the model applied to all buildings.

The current crisis in the global financial system has created a significant degree of uncertainty in real estate markets across the world, including in Bulgaria. In this environment, it is possible that prices and values could go through a period of heightened volatility whilst the market absorbs the various issues and reaches its conclusions. In spite of the embarrassed and slacken growth of the market and raised rival business environment, during 2009 were leased above 2 thousand square meters office and retail premises in the buildings of Business Park Varna. The management believes that in last quarter of 2010 the market will start to recover.

Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2009 година

Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2009

[Handwritten signature]



Инвестиционна дейност

През 2009 година, в проекта бяха инвестирани допълнителни 335 хиляди лева, финансирани със собствени средства. Инвестициите са предимно в подобряване инфраструктурата на проекта. Беше изграден нов паркинг с 50 паркоместа. Автобусна спирка и подходяща пътна инфраструктура осигуриха достъп на обществен транспорт на територията на Бизнес Парк Варна. С промяна в газопроводната мрежа се гарантира безпроблемното газифициране на сградите от целия проект. Също така бяха направени инвестиции и в нови интериорни решения, подобряващи бизнес климата на проекта.

2. Финансови резултати от дейността на Дружеството

През 2009 година дружеството е реализирало счетоводна печалба преди данъци в размер на 31.209 милиона лева. Нетните приходи от наеми и други съпътстващи дейности са 6.805 милиона лева, които покриват напълно направените от дружеството разходи за лихви по банкови заеми – 4.231 милиона лева и административни разходи – 1.586 милиона лева. През 2009 година дружеството също така е направило 1.436 хил. лева разходи за лихви по заеми от свързани лица.

Разходите за лихви намаляват приблизително 2 пъти през 2009 година в сравнение с 2008 предимно поради спад в лихвената за определяне на задълженията по лихвени заеми към финансови институции и свързани лица база - 3 месечен ЮРИБОР.

Положителният финансов резултат преди облагане с данъци е основно резултат от

Investing activity

During 2009 were realized additional investments of app. BGN 335 thousand, by using internal resources. The investments are basically in improvement the infrastructure of the project. A new parking with 50 parking places was build. A bus-station with appropriate road infrastructure provides an access of the public transport inside the area of Business Park Varna. A change in the gas pipe system guaranteed the gasification of each building in the project without problems. Investments in new interior solutions amend the business climate of the project as well.

2. Financial position of the Company

During 2009 the company has realized accounting profit before tax at the amount of BGN 31.209 million. The net rental income and related services are amounting to BGN 6.805 millions, which totally cover the bank interest expenses - BGN 4.231 millions and the administrative expenses – BGN 1.586 million. During 2009 the entity also incurred BGN 1.436 interest expenses related to loans from related parties.

Interest expenses decrease almost 2 times in 2009 compared to 2008 due to the drop of the interest base for determination of the interest-bearing loans liabilities to financial institutions and related parties – 3 month EURIBOR.

The profit before tax is resulting mainly from the company's investment properties'

Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2009 година

Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2009



направената към 31 декември 2009 година оценка на инвестиционните имоти на дружеството, при която е реализирана печалба от 31,440 милиона лева.

3. Вероятно бъдещо развитие на Бизнес Парк Варна ЕАД

Планираните приходи от наеми и свързаните услуги за 2010 година са над 8 милиона лева, които да покрият разходите за дейността, включително финансовите разходи.

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

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 отчета

Важните събития след датата на отчета са оповестени в бележка 23 на финансовите отчети.

6. Промени в стойността и структурата на капитала на дружеството

На 21.01.2009 се вписа в Търговския регистър вливането на Бизнес Парк Варна ЕАД и Варна Ню Ко ЕАД. Като резултат, всички активи и

revaluation as at 31 December 2009 amounting to BGN 31,440 million.

3. Probable future development of Business Park Varna EAD

The planned rental income and related services for 2010 exceed BGN 8 millions, which will cover 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 (e) of the current financial statements.

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 date of financial statements

All-important subsequent events after the date of financial statements are disclosed in note 23 of the financial statements.

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

On 21.01.2009 the merger between Business Park Varna EAD and Varna New Co EAD was published in the Trade Register. As a result all

Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2009 година

Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2009



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 Юръл Н.В., в качеството си на едноличен собственик на Варна Ню Ко ЕАД, придоби всички акции в капитала на Бизнес Парк Варна (виж бел. 21) 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.

Към датата на годишния финансов отчет, едноличен собственик на капитала на Бизнес Парк Варна ЕАД е AFI Europe N.V. – Холандия.

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

Собствения капитал на Дружеството към 31 декември 2009 е отрицателен в размер на 36.890 милиона лева. Ръководството на Дружеството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще, чрез самофинансиране, повишаване ефективността от дейността и финансова подкрепа от Дружеството-майка в случай на необходимост. След датата на баланса едноличният собственик на Дружеството одобри план за капиталово реструктуриране с цел да осигури изпълнение на чл.252 от Търговския закон. Планът предвижда намаление на регистрирания капитал и последващото му увеличение чрез непарична вноска с ажио.

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 21) 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.

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

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

The Company's equity as at 31 December 2009 is a negative value amounting at BGN 36.890 million. The Company's management is confident that the company will keep normal activity also in the future, by self-financing, increasing the activity's effectiveness and the financial support of the parent company in case of necessity. Subsequent to the balance sheet date the sole shareholder of Business Park Varna approved a plan for capital restructuring in order to ensure compliance with art. 252 of the Commercial Act. The plan incorporates a decrease of the registered share capital and subsequent increase of the registered capital through contribution in kind of intercompany receivables with agio.

Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2009 година

Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2009

[Handwritten signature]



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 изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна 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 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,

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 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

Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2009 година

Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2009

[Handwritten signature]



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 2009 г.



Изпълнителен директор
Бизнес Парк Варна ЕАД
Шимон Бен Хамо

26 февруари 2010 година

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 2009 for issue.



Chief Executive Director
Business Park Varna EAD
Shimon Ben Hamo

26th of February 2010

Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2009 година

Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2009

Shimon Ben Hamo



**ТРАНСЛИНГВА
ЕВРОПА
ООД**

1124 София
ул. "Солун" 21
тел.: +359 2 944 13 13
тел.: +359 2 948 33 55
тел./факс: +359 2 942 45 81
e-mail: translin@techno-link.com

Превод от английски език

Файл номер: 34218161

стр. 00001

Превод на английски език на извадка от търговския регистър на Търговската камара.
Тази регистрация се дава от Търговската камара за Амстердам.

Юридическо лице:

Правна организация:	: Публично акционерно дружество.....
Име:	: АФИ Юръп Н.В.....
Законово седалище:	: Амстердам.....
Първа регистрация в Търговския регистър:	: 12-04-2006.....
Документ за регистрация:	: 04-04-2006.....
Документ за последни промени в устава:	: 22-05-2006.....
Промяна на правната форма	: преобразуване от частно дружество с ограничена отговорност в публично дружество с ограничена отговорност на 22-05-2006
Регистриран капитал:	: 90 000 Евро.....
Пуснат акционерен капитал:	: 90 000 Евро.....
Изплатен акционерен капитал:	: 90 000 Евро.....

Предприятие:

Търговско наименование/я/	: АФИ Юръп Н.В.....
Адрес	: ул. "Кеизерсграхт" 604, 1017 EP, Амстердам.....
Телефон	: 020-4223227.....
Дата на създаване	: 29-12-2004.....
Юридическото лице ръководи предприятието от	: 04-04-2006
Предмет на дейност	: Виж извадка от холандски език.....
Служители	: 3.....

Единствен акционер:

Име	: Африка Израел Интернешъгъл Пропъртис (2002) Лимитед
Адрес	: ул. Дерех Хахореш № 4, IL 5647 Йехуд, Израел
Регистрирано в	: Търговски регистър в Тел Авив, Израел под номер 513328872
Единствен акционер от	: 04-04-2006

Директор(и):

09-02-2010

Следва стр. 00002

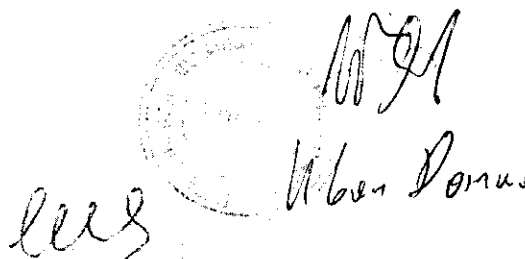
Файл номер: 34218161

стр. 00002



Handwritten signature.

Име	: Голдшайн, Ариел.....
Дата и място на раждане	: 26-02-1972, Петах-Тиква, Израел.....
Дата на встъпване в длъжност	: 04-04-2006
Позиция	: Директор
Правомощия	: Оторизиран съвместно (с другия(те) директор(и), вж. Устава)
Име	: Линчевски, Офер
Дата и място на раждане	: 04-06-1968, Йерусалим.....
Дата на встъпване в длъжност	: 22-10-2007
Позиция	: Директор
Правомощия	: Оторизиран съвместно (с другия(те) директор(и), вж. Устава)
Име	: Гева, Нир.....
Дата и място на раждане	: 18-11-1975, Израел.....
Дата на встъпване в длъжност	: 07-01-2008
Позиция	: Директор
Правомощия	: Оторизиран съвместно (с другия(те) директор(и), вж. Устава)
Име	: Гриншпон, Авинадав.....
Дата и място на раждане	: 15-02-1972, Тел Авив, Израел.....
Дата на встъпване в длъжност	: 06-04-2008
Позиция	: Директор
Правомощия	: Оторизиран съвместно (с други(те) директор(и), вж. Устава)
Име	: Кислев - Решеф, Михал.....
Дата и място на раждане	: 31-05-1976, Петах-Тиква, Израел.....
Дата на встъпване в длъжност	: 07-12-2008
Позиция	: Директор
Правомощия	: Оторизиран съвместно (с други(те) директор(и), вж. Устава)
Име	: Хизинк, Диедрик Косенрад.....
Дата и място на раждане	: 29-01-1959, Парамарибо, Суринам.....
Дата на встъпване в длъжност	: 07-12-2008
Позиция	: Директор
Правомощия	: Оторизиран съвместно (с други(те) директор(и), вж. Устава)
Име	: ван ден Оутенаар, Рене Марсел.....
Дата и място на раждане	: 02-07-1958, Хаарлем
Дата на встъпване в длъжност	: 07-12-2008
Позиция	: Директор
Правомощия	: Оторизиран съвместно (с други(те) директор(и), вж. Устава)
09-02-2010	Следва страница 00003



Име : де Вриес, Еран
 Дата и място на раждане : 06-06-1975, Тел Авив, Израел.....
 Дата на встъпване в длъжност : 28-01-2010
 Позиция : Директор
 Правомощия : Оторизиран съвместно (с други(те)
 директор(и), вж. Устава)

Издадено от Търговската камара

Амстердам, 09-02-2010
 Извадката е направена в 11.43 ч.
 За извадката
 Подпис: (не се чете)
 Н. Снийдерс
 Заместник Генерален Директор

АПОСТИЛ
 (Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Държава: НИДЕРЛАНДИЯ
 Този публичен акт
2. е подписан от Н.Снийдерс
3. В качеството му на заместник генерален директор
 служба Търговска камара на Амстердам
4. Носи печат/марка

Заверен

5. в Амстердам
6. на 10.02.2010
7. от служител на съда в Амстердам
8. под № 004778
9. Печат/марка

10. Подпис

мв.Ф. Ел Гуерири
 подпис (не се чете)

Подписаният Андрей Манов удостоверявам верността на направения от мен превод от английски на български език на приложения документ. Издавки от търговския регистър на Търговската камара. Преводът се състои от 3 страници.

Преводач:
 Андрей Манов

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)
 Иван Дочков



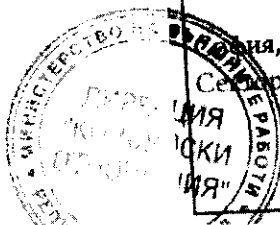
Министерство на външните работи
 Дирекция "Консулски отношения"

удостоверява подписа на преводача:
 Андрей Валентинов Манов

Министерство на външните работи не носи отговорност
 за верността на превода.

Създадена, дата: 16.02.2010
 Сериал "Заверки и легализация"

(Handwritten signature)



File number: 34218161

Page 00001

English translation of an extract from the trade register of the Chambers of Commerce. This registration is administrated by the Chamber of Commerce for Amsterdam

Legal person:

Legal form	:Naamloze Vennootschap (Public Limited Liability Company)
Name	:AFI Europe N.V.
Statutory seat	:Amsterdam
First registration in the trade register	:12-04-2006
Incorporation deed	:04-04-2006
Deed of latest amendment of articles	:22-05-2006
Amendment of the legal form	:Conversion of Private Limited Liability Company in Public Limited Liability Company on 22-05-2006
Authorized capital	:EUR 90.000,00
Issued capital	:EUR 90.000,00
Paid up capital	:EUR 90.000,00

Undertaking:

Tradename(s)	:AFI Europe N.V.
Address	:Keizersgracht 604, 1017EP Amsterdam
Telephone number	:020-4223227
Date of establishment	:29-12-2004
The legal person conducts the undertaking since	:04-04-2006
Description of business conducted	:See Dutch extract
Employees	:3

Single shareholder:

Name	:Africa Israël International Properties (2002) Ltd.
Address	:Derech Hachoshet St. 4, IL 5647 Yehud, Israel
Registered in	:Companies Registrar te Tel Aviv, Israël onder nummer 513328872
Single shareholder since	:04-04-2006

Director(s):

09-02-2010

Page 00002 follows.

WJH
Uben Pomaol

Name :Goldstein, Ariel
Date and place of birth :26-02-1972, Petach-Tikva, Israel
Date of entry into office :04-04-2006
Title :Directeur
Powers :Authorised jointly (with other director(s), ...
see articles)

Name :Linchevski, Opher
Date and place of birth :04-06-1968, Jerusalem
Date of entry into office :22-10-2007
Title :Directeur
Powers :Authorised jointly (with other director(s), ...
see articles)

Name :Geva, Nir
Date of birth :18-11-1975, Israel
Date of entry into office :07-01-2008
Title :Directeur
Powers :Authorised jointly (with other director(s), ...
see articles)

Name :Grinshpon, Avinadav
Date and place of birth :15-02-1972, Tel Aviv, Israel
Date of entry into office :06-04-2008
Title :Directeur
Powers :Authorised jointly (with other director(s), ...
see articles)

Name :Hissink, Diederik Coenraad
Date and place of birth :29-01-1959, Paramaribo, Suriname
Date of entry into office :07-12-2008
Title :Directeur
Powers :Authorised jointly (with other director(s), ...
see articles)

Name :van den Outenaar, René Marcel
Date and place of birth :02-07-1958, Haarlem
Date of entry into office :07-12-2008
Title :Directeur
Powers :Authorised jointly (with other director(s), ...
see articles)

WJA
Uben Donash

File number: 34218161

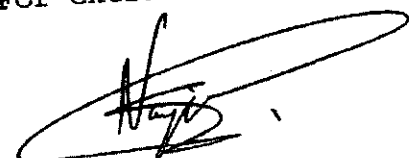
Page 00003

Name	:de Vries, Eran
Date and place of birth	:06-06-1975, Tel Aviv, Israel
Date of entry into office	:28-01-2010
Title	:Directeur
Powers	:Authorised jointly (with other director(s), see articles)

Issued by the chamber of commerce

Amsterdam, 09-02-2010
Extract has been produced at 11.43

For extract



N. Snijders
plv. Algemeen Directeur



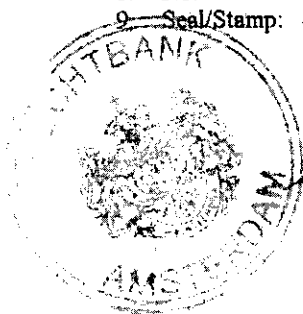
Uben Domsol

APOSTILLE
Convention de La Haye du 5 octobre 1961

1. Country: THE NETHERLANDS
This public document
2. Has been signed by: N. Snijders
3. Acting in the capacity of: deputy general manager
of the chamber of commerce at Amsterdam
4. Bears the seal/stamp of:

Certified

5. At Amsterdam
6. On 10 februari 2010
7. By the clerk of the Court of Amsterdam
8. No:
9. Seal/Stamp: -- 004778
10. Signature
mw. F. El Gueriri



10. Signature
mw. F. El Gueriri

WGH
Uben Dorasol

