

Варна Ню Ко ЕАД

Неконсолидиран финансов отчет
За периода, завършващ на 31 декември 2007 г.

Взрн с 

Доклад на независимия одитор

До собственикът на
Варна Ню Ко ЕАД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения неконсолидиран финансов отчет на „Варна Ню Ко“ ЕАД („Дружеството“), включващ неконсолидирания счетоводен баланс към 31 декември 2007 година и неконсолидиран отчет за доходите, неконсолидиран отчет за промените в собствения капитал, неконсолидиран отчет за паричните потоци за периода, завършващ на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този неконсолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Европейската комисия, 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 неконсолидиран финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

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

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

Мнение

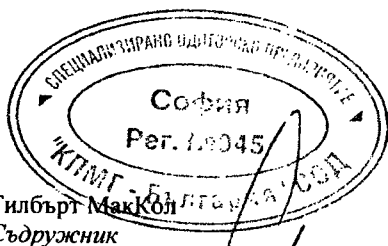
По наше мнение, неконсолидираният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2007 година, както и за неговите неконсолидирани финансови резултати от дейността и неконсолидирани парични потоци за периода, завършващ тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Европейската комисия.



Доклад върху други правни и надзорни изисквания

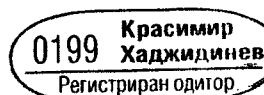
Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация изготвена от ръководството и представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2007 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от ръководството на Дружеството на 4 март 2008, се носи от ръководството на Дружеството.

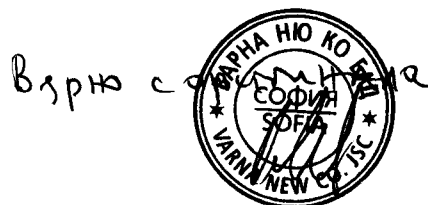


Гилбърт Маккол
Съдружник

София, 4 март 2008
КПМГ България ООД
ул. "Фритьоф Нансен" 37
София 1142
България



Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор



Варна Ню Ко ЕАД
Неконсолидиран финансов отчет
за периода, приключващ на 31 декември 2007 г.

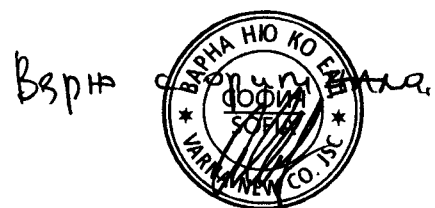
Отчет за доходите
за периода, завършващ на 31 декември 2007 г.

В хил. лева

Бележка 12 юли –
31 декември
2007

Външни услуги	
Загуба от дейността	(4)
	(4)
Загуба преди данъци	
Разходи за лихви	(4)
	(1,863)
Нетна загуба за периода	(1,867)

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовите отчети представени на страници от 5 до 15.

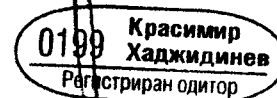


Варна Ню Ко ЕАД
Неконсолидиран финансов отчет
за периода, приключващ на 31 декември 2007 г.

Баланс
Към 31 декември 2007 г.

<i>В хил. лева</i>	<i>Бележка</i>	<i>31 декември 2007</i>
Активи		
Нетекущи активи		
Инвестиции в дъщерни дружества	1	98,028
Текущи активи		
Парични средства и парични еквиваленти	2	4
Общо активи		98,032
Собствен капитал и пасиви		
Капитал и резерви		
Акционерен капитал	3	50
Загуба за периода		(1,867)
		(1 817)
Текущи пасиви		
Заеми от свързани лица	4	99,714
Търговски и други задължения		135
Общо текущи пасиви		99,849
Общо собствен капитал и пасиви		98,032

Балансът следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовите отчети, представени на страници от 5 до 15.



Отчет за паричните потоци
За периода, завършващ на 31 декември 2007 г.

В хил.лева

Бел. 12 юли 2007 –
31 декември
2007

Парични потоци от оперативна дейност

Печалба/(Загуба) преди данък (1,867)

Корекции за:

Разходи за лихви 1 863

Резултат от дейността преди промени в оборотния капитал (4)

Увеличение на търговските и други вземания 135

Нетен паричен поток от оперативна дейност 131

Разходи, свързани с придобиването на дъщерни дружества 1 (178)

Нетен паричен поток от инвестиционна дейност (178)

Парични потоци от финансова дейност

Увеличение на заеми и привлечени средства 4 -

Постъпления от емитиране на акционерен капитал 3 51

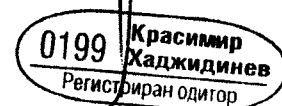
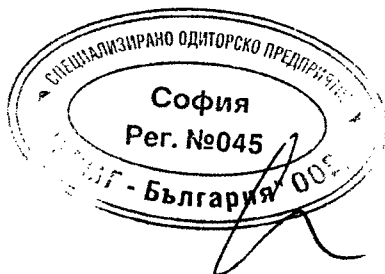
Нетни парични потоци от финансова дейност 51

Увеличение / (намаление) на парични средства и парични еквиваленти

Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода -

Парични средства и парични еквиваленти в края на периода 2 4

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовите отчети представени на страници от 5 до 15.

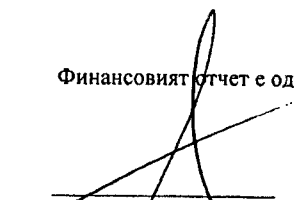


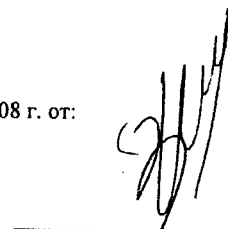
Отчет за промените в собствения капитал
За периода, завършващ на 31 декември 2007 г.

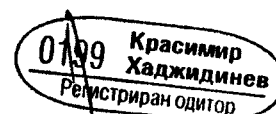
	Бележки	Акционерен капитал	Натрупани загуби/печалби	Общо собствен капитал
12 юли 2007 г.				
Акционерен капитал		50	-	50
Загуба за периода		(1 867)	-	(1 867)
31 декември 2007 г.		(1 817)	-	(1 817)

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките и формира неразделна част от финансовия отчет на страници 5 до 15.

Финансовият отчет е одобрен на 29 февруари 2008 г. от:


Акива Азулай
Изпълнителен директор


Зорница Йорданова
Финансов директор



СЪЩЕСТВЕНА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Изявление за съответствие и база за изготвяне

Варна Ню Ко ЕАД ("Варна Ню Ко" или "Дружеството") е българско дружество с ограничена отговорност, учредено в София, България, на 12 юли 2007 г. Единоличният собственик на Дружеството е АФИ Юрп Н.В. (AFI Europe N.V.), Холандия, дружество, регистрирано съгласно законодателството на Холандия. Крайната компания-майка е Африка Израел Инвестмънтс Лтд. (Africa Israel Investments Ltd), Израел. Основните дейности на Варна Ню Ко ЕАД включват:

- строителство, възстановяване и интериорен дизайн,
- търговия с недвижими имоти,
- откриване и управление на хотели, търговски центрове, ресторанти и офис сгради,
- търговско представителство на български и чуждестранни юридически или физически лица, и,
- маркетингови дейности в областта на недвижимите имоти.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейската комисия.

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена. Финансовият отчет е изготвен в лева закръглен до хиляди лева (хил. лева), освен ако не е упоменато друго.

Оповестените по-долу значими счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди представени в този финансов отчет.

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави оценки, предвиждания и допускания, които влияят на прилагането на политиките и на отчетените суми на активи и пасиви, приходи и разходи. Оценка и допусканията се базират на исторически опит, както и на редица други фактори, които ръководството счита за обосновани при конкретната ситуация, резултатите от които формират базата за изготвяне на преценки относно балансовите стойности на активите и пасивите, които лесно достъпни от други източници. Реалният резултат може да бъде различен 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.

Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база на принципа на действащото предприятие, при прилагане на счетоводно отчитане на база начисление и без да се променя приетата счетоводна политика за отчетния период. Валидността на принципа за действащо предприятие зависи от активната финансова подкрепа на собствениците.

Съгласно изискванията на МСС 27 Дружеството не изготвя консолидиран финансов отчет. Варна Ню Ко е 100% дъщерно дружество на АФИ Юрп Н.В. и неговите собственици са уведомени и не възразяват срещу това, Дружеството да не изготвя консолидиран финансов отчет. Варна Ню Ко не е котирано на борса или публично дружество. АФИ Юрп Н.В. изготвя консолидиран финансов отчет.

Всрн с



Пояснителни бележки към финансовия отчет

(а) Дъщерни дружества

Дъщерни дружества са тези предприятия, които са под контрола на Дружеството. Контрол е налице, когато Дружеството има право, пряко или косвено, да ръководи финансовата и оперативната политики на предприятието, така че да получава изгода от неговите дейности. При оценката на контрола, потенциалните права на глас, които са упражними понастоящем, се вземат под внимание. За някои предприятия, в които Дружеството има 50% дял, е налице контрол. Инвестицията в дъщерни дружества се оценява по цена на придобиване, която е сбора от справедливите стойности на датата на размяна на дадените активи, направените или поетите пасиви, и капиталовите инструменти, издадени от придобиващия в замяна на контрола на придобивания, плюс всякакви разходи, които са пряко свързани с бизнес комбинацията. Когато уреждането на всички или на част от разходите по бизнес комбинацията бъде отсрочено, справедливата стойност на този отсрочен компонент се определя чрез дискотиране на изискуемите суми до тяхната сегашна стойност към датата на размяната.

(б) Чуждестранна валута

(i) Функционална валута и валута на представяне

Дружеството води първичната си счетоводна документация в български лева (лв.).

(ii) Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отразяват в лева по обменния курс приложим в деня на извършване на сделката. Паричните и непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути към датата на баланса се посочват в лева по обменния курс на тази дата, като всички курсови разлики се признават в отчета за доходите.

(в) Имоти, машини и съоръжения

(i) Собствени активи

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Цената на придобиване за изградените по стопански начин активи включва стойността на материалите, прекия труд, първоначалната приблизителна оценка, където е уместно, на разходите за разглобяване и отстраняване на части от тях, и възстановяване на обекта, върху който са разположени, и съответната част от общопроизводствените разходи. Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

(ii) Последващи разходи

Дружеството признава в балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията разходите за придобиване на заместваща част на съответния актив в момента, в който този разход е направен, ако е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещите икономически ползи, съдържащи се в този актив, и ако разходът за придобиване на актива може да се измери надеждно. Всички останали разходи се признават в отчета за доходите в момента, в който са направени.

(iii) Амортизация

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на имотите, машините и съоръженията, и на основните компоненти, които се осчетоводяват отделно. Собствената земя не се амортизира.

Взрн



ВАРНА НЮ КО ЕАД
СОФИЯ
СОФИЯ
ВАРНА НЮ КО ЕАД

Пояснителни бележки към финансовия отчет

(г) Материални запаси

Материалните запаси включват активи държани с цел продажба в обичайния ход на дейността или в процеса на строителство или разработване за тази продажба. Цената на придобиване (себестойността) на материалните запаси включва всички разходи по покупката, разходи за преобразуване и други разходи, направени за привеждането на материалните запаси до тяхното настоящо местоположение и състояние, включително разходите за привлечени (заемни) средства. Материалните запаси се отчитат по по-ниската от цената на придобиване (себестойността) и нетната реализуема стойност при използването на формулата за средно-претеглената стойност.

(д) Финансови инструменти

Недеривативни финансови инструменти

Недеривативните финансови инструменти се състоят от инвестиции в собствен капитал и дългови ценни книжа, търговски и други вземания, парични средства и парични еквиваленти, заеми и привлечени средства, и търговски и други задължения.

Финансов инструмент се признава, ако Дружеството стане страна по договорните клаузи на инструмента. Финансовите активи се отписват, ако срокът на договорните права на Дружеството върху паричните потоци от финансовите активи изтече, или ако Дружеството прехвърли финансовия актив на друго лице без да запазва контрола и по същество всички рискове и ползи от актива. Обичайните покупки и продажби на финансови активи се осчетоводяват към датата на търгуване, т.е. датата, на която Дружеството се ангажира да купи или продаде актива. Финансовите пасиви се отписват, когато срокът на задълженията на Дружеството, посочени в договора, изтече или бъдат изпълнени, или анулирани.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични салда и депозити на виждане. Банковите овърдрафти, които подлежат на изплащане при поискване и формират неразделна част от управлението на паричните средства на Дружеството, се включват като компонент на паричните средства и паричните еквиваленти за целите на отчета на паричните потоци.

Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизирана стойност. Краткосрочните вземания се отчитат по номинална стойност.

Лихвоносни заеми

Лихвоносните заеми се признават първоначално по стойността на полученото, намалена с пряко свързаните разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвоносните заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всякакви разлики между стойността на придобиване и стойността на връщане се признават в отчета за доходите за срока на привлечените средства на база ефективна лихва.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения се отчитат по тяхната амортизирана стойност. Задълженията с краткосрочен падеж се отчитат по номинална стойност.

Верна с 

Пояснителни бележки към финансовия отчет

(е) Обезценка

Балансовите стойности на активите на Дружеството, различни от инвестиционни имоти и активи по отсрочени данъци, се преглеждат към всяка дата на баланса, за да се определи дали са налице индикации за обезценка. Ако съществува някаква такава индикация се определя възстановимата сума на актива. Загуба от обезценка се признава, когато балансовата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци, превиши неговата възстановима стойност. Загубите от обезценка се признават в отчета за доходи. Загубите от обезценка, признати във връзка с обекти, генериращи парични потоци, се разпределят първо за намаляване на балансовата стойност на репутацията, разпределена към свързаните обекти, генериращи парични потоци и след това за намаляване на балансовата стойност на другите активи в обекта.

Изчисляване на възстановимата стойност

Възстановимата стойност на вземанията на Дружеството се изчислява като сегашната стойност на очакваните бъдещите парични потоци се дисконтира по първоначалния ефективен лихвен процент (т.е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване на финансовите активи). Вземанията с кратък срок не се дисконтират. Възстановимата стойност на другите активи е по-високата от тяхната нетна продажбена цена и стойността им в употреба. При определянето на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират по дисконтов процент преди данъци, който отразява текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, специфични за актива. За актив, който не създава предимно независими парични входящи потоци, възстановимата стойност се определя за обекта, генериращ парични потоци, към който принадлежи този актив.

Обратно проявление на обезценката

Загубата от обезценка на вземания се реинтегрира, ако последващото увеличение на възстановимата стойност може да бъде обективно свързано със събитие, настъпило след признаването на загубата от обезценка.

Загубата от обезценка на репутация не се реинтегрира.

Във връзка с другите активи загубата от обезценка се реинтегрира, ако има промяна в приблизителните оценки, които са били използвани за определяне на възстановимата сума.

Загубата от обезценка се реинтегрира само до степента, в която балансовата стойност на актива не превишава балансовата стойност, която би била определена, нето от амортизацията, ако не беше призната загуба от обезценка.

(ж) Акционерен капитал

Капиталът на Дружеството е представен по историческа стойност на датата на регистрацията.

(з) Данък върху доходите

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

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагасмата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса, и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

Варна Ню Ко ЕАД
СОФИЯ
SOFIA
NEW CO. JSC

Пояснителни бележки към финансовия отчет

(з) Данък върху доходите (продължение)

Отсроченият данък е начислен като се прилага балансовия метод, и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Не се признават активи и пасиви по отсрочени данъци, произтичащи от разлики между първоначално признатите отчетни стойности на дадени активи и пасиви и тяхната първоначална данъчна основа. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана.

Допълнителните данъци върху доходите, които възникват от разпределението на дивиденди, се признават едновременно със задължението да се плати съответния дивидент.

Всрн



НАМА.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

1. Инвестиции в дъщерни дружества

В хил. лева	31 декември 2007
Акционерно участие в 100 % от Бизнес парк Варна	97,719
Разходи за придобиване на БПВ	309
	<u>98,028</u>

На 25 юли 2007 г. Варна Нью Ко ЕАД придобива 81.57 % от акциите в Бизнес парк Варна за цена от 62,896 хиляди лева от Систек Холдинг (Sistec Holding). Общият брой на придобитите акции е 27 370 858.

На 12 декември 2007 г. Варна Нью Ко ЕАД придобива 18.43 % от акциите на Бизнес парк Варна за цена от 35,792 хиляди лева от АФИ Юръп Н.В. Общият брой на придобитите акции е 6,184,442. Сумата от 14,669 хиляди лева от покупната цена подлежи на плащане при настъпването на определени условия, които се очаква да настъпят до 31 декември 2008 г. Следователно, сумата е дискантирана с 968 хиляди лева за периода от придобиването до извършването на отсроченото плащане.

2. Парични средства и парични еквиваленти

В хил. лева	31 декември 2007
(а) Парични средства в каса	
(б) Разплащателни сметки	
В лева	1
В евро	3
	<u>4</u>

3. Акционерен капитал

Към 31 декември 2007 г., регистрираният и напълно внесен капитал е в размер на 50 хиляди лева, разделен на 50,000 акции, всяка с номинална стойност от 1 лев. Дружеството е регистрирано на 12 юли 2007 г. от Софийски градски съд.

Верно



Пояснителни бележки към финансовия отчет

4. Заеми от свързани лица

На 5 юли 2007 г. е подписан договор за заем между АФИ Юрп Н.В. и Варна Ню Ко ЕАД. АФИ Юрп Н.В. предоставя необезпечен заем в размер на 62,896 хиляди лева за покупката на акции от Бизнес парк Варна. Заемът е отпуснат за срок от една година и подлежи на автоматично подновяване на годишна база за срок от една година. На 10 септември 2007 г. е получена допълнителна сума в размер на 117 хиляди лева. Към 31 декември 2007 г. общата сума на заема е 63,013 хиляди лева. Заемът се отчита по амортизирана стойност. Лихвата по заема е в размер на тримесечния EURIBOR плюс марж от 2%. Към 31 декември 2007 г. е начислена лихва в размер на 1,741 хиляди лева.

На 24 октомври 2007 г. е подписан договор за заем между АФИ Юрп Н.В. и Варна Ню Ко ЕАД. АФИ Юрп Н.В. предоставя необезпечен заем в размер на 357,92 хиляди лева за покупката на акции от Бизнес парк Варна. Сумата от 14,669 хиляди лева от заема подлежи на получаване при настъпването на определени условия, които се очаква да настъпят до 31 декември 2008 г. Лихвата по заема е в размер на тримесечния EURIBOR плюс марж от 2%. Заемът е отпуснат за срок от една година и подлежи на автоматично подновяване на годишна база за срок от една година. Амортизираната стойност на този заем към 31 декември 2007 г. е 34,947 хиляди лева. Лихвата за периода е в размер на 123 хиляди лева.

На 20 декември 2007 г. е получен краткосрочен заем в размер на 15 хиляди лева.

5. Данък върху доходите

Дружеството приключва на загуба 2007 г. и поради това не плаща авансов данък върху доходите. Във връзка със загубите, пренесени за бъдещи периоди, има непризнат актив по отсрочени данъци в размер на 186 хиляди лв.

6. Сделки със свързани лица

Свързано лице	Вид връзка	Сделки през периода	Описание на сделките	Салдо към 31 декември 2007 г.
АФИ Юрп Н.В.	Акционер	98,804	Получен заем;	100,659
		1,815	Начислени лихви	Заем и лихви за погасяване
АФИ България	Собственост на АФИ Юрп Н.В.	103	Дю дилиджънс Бизнес парк Варна	103 за погасяване
Бизнес парк Варна	Собственост на АФИ Юрп Н.В.	15	Заем	15

Сделките между свързани лица са сключени по пазарни цени.

Верно с 

Пояснителни бележки към финансовия отчет

7. Финансови инструменти

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

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск

Тази пояснителна бележка дава информация за експозицията на Дружеството на всеки от горепосочените рискове, целите, политиката и процесите на Дружеството за измерване и управление на риска, и управлението на капитала от страна на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са направени в този финансов отчет.

Ръководството носи цялостната отговорност за установяването и надзора върху рамката за управление на риска на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът от финансова загуба за Дружеството, ако клиент или контрагент по финансов инструмент не изпълни договорно задължение, и възниква основно от вземанията на Дружеството от клиенти и инвестиционни ценни книжа. Дружеството е стартиращо дружество, чиято основна цел е да придобие Бизнес парк Варна и да се слее с него. Поради това, не се очаква Дружеството да бъде изложено на съществен кредитен риск в близко бъдеще.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството няма да бъде в състояние да изпълни своите финансови задължения, когато станат дължими. Подходът на Дружеството при управлението на ликвидността е да гарантира, доколкото е възможно, че винаги ще разполага с достатъчна ликвидност, за да изпълни своите задължения, когато са дължими, както при обичайни ситуации, така и при ситуации под напрежение, без това да доведе до неприемливи загуби. Дружеството е сключило договори за заем със свързани лица.

Ликвиден риск

Към 31.12.2007 г.

	Балансова стойност	Договорни парични потоци	Под 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2 до 5 години	Над 5 години
Търговски задължения	31	31	31	-	-	-	-
Задължения към свързани лица	103	103	103	-	-	-	-
Заем Бизнес парк Варна	14	14	14	-	-	-	-
Заем АФИ Юрп Н.В..	99,701	100,633	100,633	-	-	-	-
	99,849	100,781	100,781	-	-	-	-

Заемът от АФИ Юрп Н.В. е взет за придобиването на Бизнес парк Варна. През 2008 г. той ще бъде рефинансиран с банков заем.

Балансовата стойност на задълженията и заемите е близка до тяхната справедлива стойност.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът, че промени в пазарните цени, като например валутни курсове, лихвени проценти и цени, ще засегнат приходите на Дружеството или стойността на притежаваните от него финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е управлението и контрола върху експозицията на пазарен риск в рамките на приемливи параметри, като същевременно се оптимизира възвръщаемостта от риска.

Верно



Пояснителни бележки към финансовия отчет

7. Финансови инструменти (продължение)

(i) Валутен риск

Дружеството има ограничена експозиция на валутен риск. Валутата български лев е фиксирана към еврото в съотношение 1.95583 лева/евро.

(ii) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството е изложено на лихвен риск във връзка с неговите задължения към свързани лица. Лихвените проценти по тези привлечени средства са базирани върху EURIBOR + предварително определен марж.

Промяна от 1% в основния лихвен процент би намалила собствения капитал на акционерите с 1,007 хиляди лева.

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да поддържа стабилна капиталова база, за да запази доверието на инвеститора, кредитора и пазара, и да осигури бъдещото развитие, както и бизнеса. Ръководството контролира възвръщаемостта от капитала.

През периода Дружеството не е променило подхода към управлението на капитала.

Нетните активи на дружеството са по-малки по стойност в сравнение с регистрирания капитал. Търговският закон предвижда в такива случаи в едногодишен срок Дружеството да предприеме действия свързани с коригиране на съотношението. Ако не бъдат извършени горепосочените действия от Дружеството, в законодателството е предвидено прекратяване по решение на съда. Акционерите на Дружеството са декларирали намерението си за предприемане на действия с оглед спазване на законовите изисквания.

8. Събития след датата на баланса

На 17.01.2008 г. Варна Ню Ко сключва заем с Investkredit Bank AG, Виена, Австрия, на обща стойност от 62,929 хил. лв. за рефинансиране покупката на Бизнес парк Варна и завършване на Сграда В8.

На 17.01.2008 г. Бизнес парк Варна АД сключва договор за заем с Investkredit Bank AG, Виена, Австрия, на обща стойност от 55,350 хил. лв. за рефинансиране на задълженията на Бизнес парк Варна и финансовите разходи за завършване на сгради В6 и В8.

Варна Ню Ко ЕАД ще се слее с Бизнес парк Варна като компанията майка ще се влее в дъщерното дружество. Очаква се преобразуването да се осъществи в първото тримесечие на 2008 г.

9. Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО) и Разяснения (КРМСФО), които не са в сила към датата на баланса

МСС 1 "Представяне на финансови отчети" (за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.). Стандартът изисква всички промени в собствен капитал възникващи от трансакции със собствениците в качеството им на такива, да бъдат представени отделно от трансакциите с несобственици. Не е разрешено Дружеството да представя компоненти от подробно представените доходи в отчета за собствения капитал. МСС 1 изисква приходите и разходите да бъдат представени в един отчет (отчет за подробно представените доходи) или в два отчета (отделен отчет за доходите и отчет за подробно представените доходи). Също така стандартът изисква компоненти на други подробно представени доходи да бъдат разгънати в отчета за подробно представените доходи и общо подробно представените доходи да се включат във финансовите отчети. Дружеството ще приложи стандарта при изготвяне и представяне на финансовите отчети за периода, завършващ на 31 декември 2009 година.

Верно



Христо ХАЛА

Пояснителни бележки към финансовия отчет

9. Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО) и Разяснения (КРМСФО), които не са в сила към датата на баланса (продължение)

МСФО 8 Оперативни сегменти (в сила от 1 януари 2009 г.). Стандартът изисква, на базата на компонентите на Групата, оповестяване на информация за сегменти, която се преглежда от ръководството при вземането на оперативни решения. Оперативните сегменти са компоненти, за които е налице независима финансова информация, прегледана от Главния отговорник за вземането на оперативни решения в Групата, за да оцени изпълнението на всеки сегмент и да разпредели ресурси към него. МСФО 8 се прилага към дружества, котиращи на борсата, и следователно не е приложим към Дружеството.

КРМСФО 11 МСФО 2 Транзакции с групови и собствени акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Март 2007). Разяснението изисква споразумение за плащане, базирано на акции, в което дадено дружество получава стоки или услуги като възнаграждение за своите собствени капиталови инструменти, да бъде осчетоводено като транзакция за плащане, базирано на акции, уредено чрез акции, независимо как са получени необходимите капиталови инструменти. То също така предоставя насоки за това дали споразуменията за плащане, базирани на акции, при които на доставчиците на стоки или услуги на дадено дружество се предоставят капиталови инструменти на компанията - майка на дружеството, трябва да бъдат осчетоводявани като уредени чрез парични средства или уредени чрез акции във финансовия отчет на дружеството. Ръководството счита че КРМСФО 11 не се отнася за операциите на Дружеството, тъй като Дружеството не е сключвало договори за плащания на базата на акции.

Преработен МСС 23 Разходи по заеми (в сила от 1 януари 2009 г.). Преработеният стандарт ще изисква капитализирането на разходите по заеми, свързани с активи, които отнемат значителен период от време, за да бъдат готови за тяхното използване по предназначение или продажба. Този стандарт не се отнася до Дружеството, тъй като то вече капитализира тези разходи по заеми.

КРМСФО 12 Споразумение за концесионна услуга (в сила от 1 януари 2008). Разяснението предоставя насоки относно някои оповестявания и въпроси свързани с оценки, които възникват в счетоводството на публично-частните концесионни споразумения. Ръководството счита, че КРМСФО 12 не се отнася за операциите на Дружеството, тъй като дружеството не е сключвало договори за концесия.

КРМСФО 13 – Клиентски програми за лоялност засяга отчитането от предприятия, които оперират или участват в програми за лоялност на клиентите им. Отнася се за програми за лоялност на клиентите, при които клиентите могат да разменят натрупани кредити за награди като безплатни или с намалена цена стоки и услуги. КРМСФО 13 в сила от 1 юли 2008 г. и не е релевантно предвид дейностите извършвани от Дружеството.

КРМСФО 14 – МСС 19 – Лимит на актив по план за дефинирани ползи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие (в сила от 1 януари 2008 г.) – не е релевантно предвид дейностите извършвани от Дружеството.

Варна с 

Пояснителни бележки към финансовия отчет

9. Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО) и Разяснения (КРМСФО), които не са в сила към датата на баланса (продължение)

Преработен МСФО 3 Бизнес комбинации и изменен МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети. Всички елементи на възнаграждението, прехвърлени от придобиващия се оценяват и признават по справедлива стойност към датата на придобиване, включително възнагражденията под условие.

Основните промени на МСФО 3 (2004) и МСС 27 (2003) са следните:

МСФО 3 (2008) се прилага и към бизнес комбинации, включващи само взаимни предприятия и към бизнес комбинации, създадени единствено от договор

- Дефиницията на бизнес комбинация е променена, за да се фокусира върху контрола
- Придобиващият може да избере да оцени само неконтролирания дял по справедлива стойност към датата на придобиване, или по своя пропорционален дял в справедливата стойност на разграничимите активи и пасиви на придобивания, на база отделна сделка.
- Разходите по сделката, направени от придобиващия във връзка с бизнес комбинацията, не формират част от бизнес комбинацията.
- Когато придобиването стане във формата на последователни покупки на акции (поетапно придобиване), разграничимите активи и пасиви на придобивания се признават по справедлива стойност в момента на придобиване на контрола; а за разликата между справедливата стойност и балансовата стойност на преди това притежавания капиталов дял в придобивания печалбата или загубата се признава в отчета за приходи и разходи. Всяка сума, свързана с преди това притежаван капиталов дял в придобивания, която е призната директно в собствения капитал (напр., инвестицията е класифицирана като „на разположение за продажба“) се рекласифицира и включва при изчисляването на печалбата или загубата, призната в отчета за приходи и разходи.
- Придобиването на допълнителни, неконтролиращи капиталови дялове след бизнес комбинацията се осчетоводява като капиталова сделка.
- Освобождаването от капиталови дялове при едновременното запазване на контрола се осчетоводява като капиталова сделка.
- Сделки, водещи до загуба на контрол, водят до признаването на печалбата или загубата в отчета за приходи и разходи. Печалбата или загубата включва преценка до справедлива стойност на всеки запазен капиталов дял в предприятието, в което се инвестира.
- Изискват се нови оповестявания.

МСФО 3 (2008) е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г., но ранното прилагане е разрешено.

Всрн
ВАРНА НЮ КО ЕАД
СОФИЯ
SOFIA
VARNA NEW CO LTD

Годишен доклад за дейността на ВАРНА НЮ КО ЕАД за 2007

година

Дружество Варна Ню Ко ЕАД е създадено на 12 юли 2007 г. Към 31 декември 2007 г., регистрираният и напълно внесен капитал е в размер на 26 хиляди евро (50 000 лева), разделен на 50 000 акции, всяка с номинална стойност от 1 лев.

Основните дейности на Варна Ню Ко ЕАД включват:

- строителство, възстановяване и интериорен дизайн,
- търговия с недвижими имоти,
- откриване и управление на хотели, търговски центрове, ресторанти и офис сгради,
- търговско представителство на български и чуждестранни юридически или физически лица, и,
- маркетингови дейности в областта на недвижимите имоти.

Резултатът на дружеството за 2007 г. е загуба в размер на 1 867 х.лв. През 2007 г. Варна Ню Ко ЕАД закупува 100% от акциите на Бизнес Парк Варна АД. В баланса на дружеството е отразена инвестицията в дъщерното дружество в размер на 98 028 х.лв.

На 17.01.2008 г. Варна Ню Ко сключва заем с Investkredit Bank AG, Виена, Австрия, на обща стойност от 32 175 000 евро за рефинансиране на покупката на Бизнес парк Варна и завършване на Сграда В8.

На 17.01.2008 г. Бизнес парк Варна АД сключва договор за заем с Investkredit Bank AG, Виена, Австрия, на обща стойност от 28 300 000 евро за рефинансиране на задълженията на Бизнес парк Варна и финансовите разходи за завършване на сгради В6 и В8.

Варна Ню Ко ЕАД ще се слее с Бизнес парк Варна при условията на сливане надолу по веригата. Очаква се преобразуването да се осъществи в първото тримесечие на 2008 г.

Дружеството не осъществява дейност в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Annual report of the activity of Varna New Co EAD for 2007

The company Varna New Co EAD is a Bulgarian joint-stock company registered in Sofia, Bulgaria, on 12 July 2007. As per 31 December 2007, the registered and fully paid capital is 26 thousand EUR (50 000 BGN), divided to 50 000 shares, each with nominal value of 1 BGN.

The major activities of Varna New Co EAD mainly comprise:

- construction, renovation and interior design,
- trading in real estate property,
- opening and running of hotels, shopping centers, shops, restaurants and office buildings,
- commercial representation of Bulgarian and foreign legal entities or individuals, and,
- marketing activities in the field of real estate.

The result of the company for 2007 is a loss to the amount of 1 867 th.BGN. In 2007 Varna New Co EAD purchases 100% of the shares of Business Park Varna AD. In the balance of the company is pointed the investment in subsidiaries amounting to 98 028 th.BGN.

On 17.01.2008 Varna New Co concluded loan agreement with Investkredit Bank AG, Vienna, Austria for the total amount of EUR 32 175 000 for refinancing purchase of Business Park Varna and finalization of Building B8.

On 17.01.2008 Business Park Varna AD concluded loan agreement with Investkredit Bank AG, Vienna, Austria for the total amount of EUR 28 300 000 for refinancing Business Park Varna liabilities and financing cost of finalization building B6 and B8.

Varna New Co EAD would merge to Business Park Varna as a downstream merger. This reorganisation is expected to be executed in the first quarter of 2008.

The company does not execute activities in the R&D field.



Дружеството няма клонове в страната или чужбина.

Дружеството не е прехвърляло или придобивало собствени акции.

Членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждения. Те не са придобили или прехвърлили акции или облигации на дружеството.

По отношение на финансовите инструменти дружеството има ограничена експозиция на валутен риск. Валутата български лев е фиксирана към еврото в съотношение 1.95583 лева/евро.

Кредитният риск е рискът от финансова загуба за Дружеството, ако клиент или контрагент по финансов инструмент не изпълни договорно задължение, и възниква основно от вземанията на Дружеството от клиенти и инвестиционни ценни книжа. Дружеството е стартиращо дружество, чиято основна цел е да придобие Бизнес парк Варна и да се слее с него. Поради това, не се очаква Дружеството да бъде изложено на съществен кредитен риск в близко бъдеще.

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството няма да бъде в състояние да изпълни своите финансови задължения, когато станат дължими. Подходът на Дружеството при управлението на ликвидността е да гарантира, доколкото е възможно, че винаги ще разполага с достатъчна ликвидност, за да изпълни своите задължения, когато са дължими, както при обичайни ситуации, така и при ситуации под напрежение, без това да доведе до неприемливи загуби. Дружеството е сключило договори за заем със свързани лица.

Пазарният риск е рискът, че промени в пазарните цени, като например валутни курсове, лихвени проценти и цени, ще засегнат приходите на Дружеството или стойността на притежаваните от него финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е управлението и контрола върху експозицията на пазарен риск в рамките на приемливи параметри, като същевременно се оптимизира възвръщаемостта от риска

4 март 2008 г.

За Варна Ню Ко ЕАД

The company does not have branches in the country or abroad.

The company has not transferred or acquired own shares.

The members of the Board of Directors did not receive remuneration. They did not acquire or transfer shares or bonds of the company.

In connection with the financial instruments the company has limited exposure to foreign currency risk. Currently the Bulgarian lev is pegged to the Euro at 1.95583 BGN/EUR

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a customer or counterparty to financial instruments fails to meet the contractual obligation, and arises principally from the Company's receivables from customers and investment securities. The Company is a start up company whose main goal is to purchase Business Park Varna and to merge with it. Therefore it is not expected that the Company is exposed to significant credit risk in the near future.

Liquidity risk is the risk that the Company will not be able to meet its financial obligations as they fall due. The Company's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses.

The Company has entered into loan agreements with related parties.

Market risk is the risk that changes in market prices, such as foreign exchange rates, interest rates and equity prices will affect the Company's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimising the return on risk.

4 March 2008

For Varna New Co EAD



Съвет на директорите: Акива Азулай (Akiva Azulay) Ариел Голдщайн (Ariel Goldstein) Даниел Газит (Daniel Gazit)	Board of Directors: Akiva Azulay Ariel Goldstein Daniel Gazit
--	---

Всичко е в ред. А.А.

