

ПАНТЕОН БУРГАС ИНВЕСТМЪНТС ООД

Годишен финансов отчет

2013 г.

Дата на съставяне: 18.03.2014 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	14
4. ДРУГИ ДОХОДИ (ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА	14
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	14
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	15
7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	15
8. ДРУГИ РАЗХОДИ	16
9. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	16
10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	16
11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	17
12. ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ	17
13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	18
14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	18
15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	19
16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	20

Име на дружеството

Пантеон Бургас Инвестмънтс ООД

Управител :

Росен Русев

Съставител :

Теодора Меднева

Адрес на управление:

гр. София, бул. Вапцаров №6

Обслужващи банки:

ДСК

Пантеон Бургас Инвестмънтс ООД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ
за 2013 г.

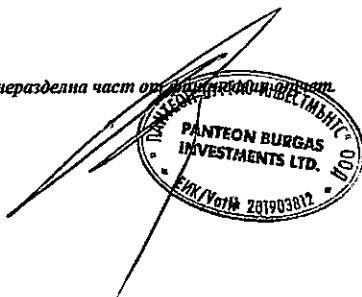
Приложения	2013 BGN '000	2012 BGN '000
РАЗХОДИ		
<i>Разходи за дейността</i>		
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	35	173
суровини и материали	5	70
външни услуги	6	103
Разходи за персонал, в т.ч.:	-	-
разходи за възнаграждения		
разходи за осигуровки		
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	92	55
разходи за амортизация	92	55
разходи за обезценка на текущи активи		
Други разходи, в т.ч.:	1	3
други разходи	1	3
проvizии		
Общо разходи за оперативна дейност	128	231
Финансови разходи	110	49
Печалба от обичайна дейност	47	-
Извънредни разходи	-	-
Общо разходи	238	280
Счетоводна печалба	47	-
(Разход за)Икономия от данъци върху печалбата	2	
Нетна печалба за годината	45	-

Приложения	2013 BGN '000	2012 BGN '000
ПРИХОДИ		
<i>Приходи от оперативна дейност</i>		
Нетни приходи от продажба на:	285	250
Продукция		
Стоки		
Услуги	3	250
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
Приходи от финансираня		
Други приходи		
Общо приходи от оперативна дейност	285	250
Финансови приходи	4	1
Загуба от обичайна дейност	-	29
Извънредни приходи	-	-
Общо приходи	285	251
Счетоводна загуба	-	29
Нетна загуба за годината	-	29

Приложенията на страници от 5 до 24 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител :

Съставител :



Пантеон Бургас Инвестмънтс ООД
БАЛАНС
към 31 декември 2013 година

		31.12.2013	31.12.2012
	Приложения	BGN '000	BGN '000
АКТИВИ			
Дълготрайни материални активи	7	2 152	2 243
Земни и сгради, в т.ч.		2 106	2 178
земни		417	417
сгради		1 689	1 761
Машини, производствено оборудване и апаратура		12	19
Съоръжения			
Стопански инвентар		29	33
Компютри		5	13
Активи по отсрочени данъци			
Общо:		2 152	2 243
Текущи активи			
Вземания		30	2
Вземания от клиенти и доставчици	9	28	2
Други вземания		2	
Инвестиции		-	-
Акции и дялове в дъщерни предприятия			
Изкупени собствени акции			
Парични средства и парични еквиваленти, в т.ч.:		7	53
в брой	10	7	7
в безсрочни сметки (депозити)			46
Разходи за бъдещи периоди		301	364
Общо:		338	419
ОБЩО АКТИВИ		2 490	2 662

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

	Приложения	31.12.2013	31.12.2012
		BGN '000	BGN '000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Собствен капитал	11		
Записан капитал		204	204
Натрупани печалби/(загуби) от минали години, в т.ч.:		(29)	-
Неразпределена печалба			
Непокрита загуба		(29)	
Текуща печалба/ (загуба)		45	(29)
Общо:		220	175
Задължения			
Задължения към финансови предприятия	12	1 366	1 535
до 1 година		182	90
над 1 година		1 184	1 445
Задължения към доставчици		32	31
до 1 година		32	31
над 1 година			
Задължения към свързани лица	13	856	913
до 1 година		67	40
над 1 година		789	873
Задължения към асоциирани и смесени предприятия		-	8
до 1 година	14	-	8
Други задължения, в т.ч.:		16	-
Данъчни задължения		16	-
до 1 година		16	-
Общо:		2 270	2 487
Общо задължения до 1 година		297	169
Общо задължения над 1 година		1 973	2 318
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		2 490	2 662

Приложенията на страници от 5 до 24 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 24 е одобрен от Управителя и е подписан на 18.03.2014 г. от:

Управител:



Съставител:

Пантеон Бургас Инвестмънтс ООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2013 година

Приложения

	2013 BGN'000			2012 BGN'000		
	Постъп- ления	Плаща- ния	Нетен поток	Постъп- ления	Плаща- ния	Нетен поток
Парични потоци от оперативна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	315	19	296	299	552	(253)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		74	(74)	445	10	435
Платени/ възстановени данъци върху печалбата			-		1	(1)
Курсови разлики			-			-
Получени лихви			-		8	(8)
Платени лихви и банкови такси		4	(4)			-
Други постъпления/плащания			-	2	25	(23)
Нетни парични потоци от/(използвани в) оперативна дейност	315	97	218	746	596	150
Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни нематериални активи			-		2 348	(2 348)
Нетни парични потоци от/(използвани в) инвестиционна дейност	-	-	-	-	2 348	(2 348)
Парични потоци от финансова дейност						
Постъпления от емитиране на дялов капитал (акции)			-	5		5
Парични потоци, свързани с дългосрочни (банкови) заеми		172	(172)	1173	98	1 075
Други постъпления/ плащания		92	(92)	1173	2	1 171
Нетни парични потоци от/(използвани във) финансова дейност	-	264	(264)	2 351	100	2 251
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти			(46)			53
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари			53			
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември			7			53

Приложенията на страници от 5 до 24 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител :



Съставител :

Пантеон Бургас Инвестмънтс ООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за 2013 година

Приложения	Основен капитал	Натрупани печалби/ (загуби)	Текуща печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 31 декември 2012	<u>204</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>204</u>
Финансов резултат за текущия период	<u></u>	<u>(29)</u>	<u>45</u>	<u>16</u>
Салдо на 31 декември 2013	<u>204</u>	<u>(29)</u>	<u>45</u>	<u>220</u>

Съставител :

Приложенията на страници 21 и 24 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител :

Съставител :



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Пантеон Бургаст Инвестмънтс“ ООД е дружество, създадено през м. 02.2012 г. и е регистрирано в Търговски регистър с ЕИК 201903812. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София бул. Никола Вапцаров № 6.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2013 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е, както следва:

• Ашер Столер	25 %
• Мусафи Инвестмънтс Инк	10 %
• Фуад Ури Мусафи	10 %
• Мерон Леви	5 %
• Ем Ашалом Интернешанъл	25%
• Якоб Карко	25%

„Пантеон Бургаст Инвестмънтс“ ООД се представлява и управлява от Управителя Росен Русев.

Към 31.12.2013 г. в дружеството няма назначен персонал.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през 2013 г. включва отдаване под наем на недвижими имоти.

1.3. Структура на дружеството

„Пантеон Бургаст Инвестмънтс“ ООД няма разкрити клонове и представителства.

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2011 – 2013 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2011	2012	2013
БВП в млн. лева *	75.265	77.463	57.565
Реален растеж на БВП **	2.30%	0.80%	1.50%
Инфлация в края на годината	2.80%	4.20%	-1.60%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.405661	1.522051	1.47356
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.51158	1.4836	1.41902
Основен лихвен процент в края на годината	0.22%	0.03%	0.02%
Безработица (към 30.11.2013 г.)	10%	11.40%	12.90%

**Показателите за 2013 г. са определени за периода от началото на годината до 30.09.2013 г.*

Към датата на изготвяне на отчета липсва информация на годишна база.

Източник: Националният статистически институт и БНБ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Пантеон Бургас Инвестмънтс“ ООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2006 г., в сила от 01.01.2006 г., изменени с ПМС №251/17.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 г.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет (ГФО) са представени в хиляди лева.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период).

2.3. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в легова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на годишна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от годината. Към 31.12.2013 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната валута и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа на начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При продажбите на стоки приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи, произтичащи от тяхната собственост преминават в купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки иrabати.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се състоят от лихвени разходи, свързани с получени заеми, банкови такси и други преки разходи по кредити. Лихвените разходи се признават на база метода на ефективната лихва за периода на договора за заем.

2.6. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е модела на цена на придобиване (себестойността), намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация и полезен живот

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба.

Определеният срок на годност (на експлоатация) на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Те са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. (Приложение 2.6)

Дружеството използва линеен метод на амортизация на инвестиционните имоти. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Полезният живот по групи активи е определен в съответствие с физическото износване,

спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване и което е 25 години.

Инвестиционните имоти се отписват от баланса когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Приходът и балансовата стойност на актива се посочват нетно в статия „други приходи/(загуби) от дейността”.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки, краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до три месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платените лихви по получени краткосрочни заеми за оборотни средства са включени като плащания от оперативната дейност;
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи и инвестиционни имоти се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

2.11. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.12. Дружествен капитал

„Пантеон Бургас Инвестмънтс“ ООД като дружество с ограничена отговорност е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Съдружниците отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда дружествени дялове.

2.13. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2013 г. е 10 %. (2012 г.: 10 %).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31.12.2013 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2012 г.: 10%).

2.14. Финансови инструменти

2.14.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е прието като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход за предоставените депозити - към “финансови приходи”. (Приложение № 2.8 и 2.9)

2.14.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва (Приложение № 2.10 и 2.11).

2.15. Критерии за класифициране и оценка на инвестиционните имоти

Дружеството притежава сграден фонд, който се използва както за отдаване под наем, така и за административни нужди. Въз основа на изчисление на относителния дял на площта, която се използва за административни нужди (2%), дружеството е преценило, че този дял е незначителен и не променя основната функция на сградата – да генерира парични потоци от наеми. Поради това същата се класифицира като инвестиционен имот.

3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от продажби са от услуги както следва:

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Наеми	285	250
Общо	285	250

4. ДРУГИ ДОХОДИ (ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Приходи от лихви	1	1
Общо	1	1

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Електроенергия	-	70
Общо	-	70

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Държавни, нотариални, адвокатски такси	2	9
Консултантски услуги	-	70
Застраховки	1	2
Поддръжка	2	1
Управление на проекти	9	5
ДМА под праг на същественост	-	1
Разход за вода и ВиК услуги	1	2
Служебен абонамент	-	1
МДТ	20	11
Данъчни оценки	-	1
Общо	35	103

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи		Сгради и оборудване		Общо	
	2013 BGN '000	2012 BGN '000	2013 BGN '000	2012 BGN '000	2013 BGN '000	2012 BGN '000
Отчетна стойност					-	-
Салдо на 1 януари	417		1883		2 300	-
Придобити		417	1883		-	2 300
Салдо на 31 декември	417	417	1 883	1 883	2 300	2 300
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари			57		57	-
Начислена амортизация за годината, в т.ч.			92	57	92	57
Салдо на 31 декември	-	-	149	57	149	57
Балансова стойност на 31 декември	417	417	1 734	1 826	2 151	2 243

Към 31.12.2013 г. в баланса на дружеството са включени недвижими имоти, върху които е учредена ипотека като обезпечение на банков кредит с балансова стойност 1,803 х.лв. (31.12.2012 г.: 1863 х.лв.)

8. ДРУГИ РАЗХОДИ

Другите разходи включват:

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Разходи за командировки	-	1
Разходи за преобразуване	-	1
Дарение	1	1
Глоби и неустойки към доставчици	1	-
Общо	2	3

9. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Вземания от клиенти	28	2
в т.ч. просрочени:		
до 1 г.	28	2
Общо:	28	2

Търговските вземанията от клиенти са от страната, безлихвени, деноминирани в лева и са възникнали по повод предоставени услуги. Средният срок на събираемост на вземанията е един месец.

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Наличните към 31.12.2013 г. парични средства са по сметки на дружеството в ДСК АД.

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Парични средства в каса	7	7
Разплащателни сметки	-	17
Краткосрочни депозити	-	29
Общо	7	53

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2013 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 204 х.лв., През декември 2012 г. акционерите гласуват увеличение на капитала с непарична вноска, представляваща вземане по предоставени заеми в размер на 199 х.лв.. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 08.01.2013 г.

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Основен капитал	204	204
Нерегистриран капитал	-	(199)
Регистриран капитал	-	5
	<u>204</u>	<u>5</u>
Загуба от минали години	(29)	-
Загуба за текущата година	45	(29)
Общо	<u>220</u>	<u>(24)</u>

Разпределението на нерегистрираният капитал е както следва:

• Ашер Столер	25 %
• Мусафи Инвестмънтс Инк	10 %
• Фуад Ури Мусафи	10 %
• Мерон Леви	5 %
• Ем Ашалом Интернешанъл	25%
• Якоб Карко	25%

12. ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

	31.12.2012	31.12.2011
	BGN '000	BGN '000
Получени банкови заеми	<u>1 366</u>	<u>1 535</u>
в т.ч. дългосрочна част	1 184	1 445
в т.ч. краткосрочна част	182	90
Общо	<u>1 366</u>	<u>1 535</u>

Кредитор	ДСК АД
Целта на заема е:	Инвестиционна
Договорена сума:	1 535 х.лв.
Амортизируема стойност:	1 535 х.лв.
Падеж:	11.12.2022
Договорен лихвен процент:	6,097 %
Ефективен лихвен процент:	6,097 %
Обезпечение:	<i>ипотека на недвижим имот</i>
Просрочени суми към 31.12.2013 г.	Няма
Салдо към 31.12.2013 г.:	1 363 х.лв.
	в т.ч.
	дългосрочна част: 1 445 х.лв.
	краткосрочна част: 182 х.лв. (в т.ч. лихва 68 х.лв.)
Салдо към 31.12.2012 г.:	1 535 х.лв.
	в т.ч.
	дългосрочна част: 1 445 х.лв.
	краткосрочна част: 90 х.лв. (в т.ч. лихва 35 х.лв.)

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дългосрочните задължения към свързани лица са за получени заеми както следва:

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Ашер Столер	350	354
Фуад Ури Мусафи	137	142
Мерон Леви	69	71
Ем Ашалом Интернешанъл	145	173
Якоб Карко	155	173
Общо	856	913

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Данък върху добавената стойност	4	4
Корпоративен данък	2	-
Данък върху доходите на физическите лица	1	-
МДГ	1	-
Данък при източника	8	4
Общо	16	8

Данъчните задължения на дружеството са текущи.

До датата на изготвяне на отчета в дружеството са извършени ревизии и проверки, както следва:

- по ДДС – до 31.10.2012 г.
- пълна данъчна ревизия – няма.
- Национален осигурителен институт – няма

15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

<i>Свързано лице</i>	<i>Вид свързаност</i>	<i>Период на свързаност</i>
Ашер Столер	Съдружник	2012г. - 2013 г.
Мусафи Инвестмънтс Инк.	Съдружник	2012г. - 2013 г.
Фуад Ури Мусафи	Съдружник	2012г. - 2013 г.
Мерон Леви	Съдружник	2012г. - 2013 г.
Ем Ашалом Интернешанъл	Съдружник	2012г. - 2013 г.
Якоб Карко	Съдружник	2012г. - 2013 г.
Росен Русев	Управител	2012г. - 2013 г.
Р и М Мениджмънт ООД	Дружество под общ контрол	2012г. - 2013 г.

През 2013 година дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

<i>Доставка на услуги</i>	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Дружества под общ контрол		
Рим Мениджмънт ООД	11	5
Общо	<u>11</u>	<u>5</u>

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на

минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на стоките услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То не поддържа валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на баланса, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането респективно задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

ПАНТЕОН БУРГАС ИНВЕСТМЪНТС ООД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2013 година

31 декември 2013 г.	на виждане BGN '000	До 1 м. BGN 000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN'000	без матуритет BGN '000	Общо BGN'000
Активи							
Търговски и други вземания			30				30
Предоставени заеми							
Парични средства и парични еквиваленти	7						7
Други финансови активи							
Общо активи	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37</u>
Пасиви							
Банкови заеми				182	1184		1366
Задължения към свързани лица				67	789		856
Търговски и други задължения			48				48
Общо пасиви	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48</u>	<u>249</u>	<u>1 973</u>	<u>-</u>	<u>2 270</u>
31 декември 2012 г.							
на виждане BGN '000	До 1 м. BGN 000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN'000	без матуритет BGN '000	Общо BGN '000	
Финансови активи							
Търговски и други вземания	-	-	2	-	-	-	2
Парични средства и парични еквиваленти	53	-	-	-	-	-	53
Общо	<u>53</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55</u>
Финансови пасиви							
Дългосрочни заеми	-			90	1445	-	1535
Задължения към свързани лица	-	-		40	873	-	913
Търговски задължения	-	-	31	-	-	-	31
Други финансови пасиви	-	-	-	-	-	-	-
Общо	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31</u>	<u>40</u>	<u>873</u>	<u>-</u>	<u>2 479</u>

Риск на лихвоносни парични потоци

Основните лихвоносни активи на дружеството са паричните средства и еквиваленти. Текущият контрол за лихвоносните активи се изпълнява от изпълнителния директор на дружеството чрез анализ на лихвените равнища по разплащателните сметки и договаряне на нови лихвени проценти, в зависимост от пазарните промени. По отношение на паричните средства се следят приходите от лихви и пазарните лихвени нива.

Дружеството е изложено на лихвен риск и от своите задължения по получени заеми, част от които са с фиксиран лихвен процент. Дружеството контролира този риск като ползва най-вече заеми в рамките на свързаните лица, което позволява своевременна и адекватна промяна на лихвената политика при получаването на нови заеми или подновяването на вече договорени такива.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите останали пасиви, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Лихвен анализ

31 декември 2013г.	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	30			30
Предоставени заеми				
Парични средства и парични еквиваленти	7			7
Други финансови активи				
Общо	37	-	-	37
Финансови пасиви				
Банкови заеми			1366	1366
Търговски и други задължения	48			48
Други финансови пасиви			856	856
Общо	48	-	2 222	2 270

ПАНТЕОН БУРГАС ИНВЕСТМЪНТС ООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2013 година

31 декември 2012г.	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	2			2
Предоставени заеми				
Парични средства и парични еквиваленти	53			53
Други финансови активи				
Общо	55	-	-	55
Финансови пасиви				
Банкови заеми			1535	1535
Търговски и други задължения				
Други финансови пасиви	31	913		944
Общо	31	913	1 535	2 479

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на съдружниците, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на капитала. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни) така, както са посочени в баланса и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на капитала е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

През 2013 г. стратегията на ръководството на дружеството е да се поддържа по-ниско съотношение на задлъжнялост, което наложи увеличението на капитала за сметка на заемите от акционерите.

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.