

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА

Обща информация	i
Доклад за дейността	ii
Доклад на независимия одитор до собствениците на Никола Мушанов ПНС ООД	1
Отчет за финансовото състояние	3
Отчет за всеобхватния доход.....	4
Отчет за паричните потоци.....	5
Отчет за промените в собствения капитал	6
Пояснителни бележки	
1. Корпоративна информация.....	7
2.1 База за изготвяне на финансовите отчети	7
2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	7
2.3 Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано	10
2.4 Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	14
2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики	15
3. Имоти, машини и оборудване	27
4. Инвестиционни имоти в процес на изграждане	27
5. Други вземания и предплатени разходи.....	28
6. Парични средства	28
7. Основен капитал.....	29
8. Търговски и други задължения	29
9. Приходи.....	29
10. Административни разходи	30
11. Други разходи за дейността.....	30
12. Финансови приходи.....	30
13. Финансови разходи	30
14. Корпоративен данък и отсрочени данъци	30
15. Оповестяване на свързани лица	31
16. Анализ на ефекта на финансовите рискове.....	33
17. Оценяване по справедлива стойност	36
18. Поети ангажименти	36
19. Условни активи и пасиви.....	37
20. Събития след отчетната дата	38

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

Обща информация

Управител

Гедиминас Паулаускас

Адрес

гр. София 1330

район Красно село

бул. Никола Мушанов 151

Електронно Изчислителен Център, ет. 1

Правни консултанти

Адвокатска кантора „Джингов, Гугински, Кючуков и Величков”

Адвокатско дружество „Камбуров и съдружници”

Обслужваща банка

УниКредит Булбанк АД

Одитор

Ърнст и Янг Одит ООД

бул. Цариградско шосе 47А

Полиграфия офис център, етаж 4

1124 София, България

**ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА,
ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 Г.**

С настоящото, ръководството на „НИКОЛА МУШАНОВ ПНС“ ООД („Дружеството“) представя годишните финансови отчети към 31 декември 2013 г.

1 ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството е регистрирано в София, Република България по фирмено дело № 4829 от 2005 г. с решение № 1 от 13 май 2005 г. на Софийски градски съд като еднолично дружество с ограничена отговорност, с регистриран капитал в размер на 5 000 лева, състоящ се от 500 дяла с номинална стойност 10 лв. всеки един, изцяло притежавани от едноличния собственик „Вилняус Акрополис“ ЮАБ, Литва (преименувано на „АКРОПОЛИС“ ЮАБ, настоящо наименование на юридическото лице „НИКОЛА МУШАНОВ ПРОЕКТАС“ ЮАБ).

С решение на едноличния собственик от 21 септември 2007 г. Дружеството е преименувано от „Софийски Акрополис“ ЕООД на „НИКОЛА МУШАНОВ ПНС“ ЕООД. Преименуването е регистрирано официално в Софийски градски съд на 22 октомври 2007 г.

Към отчетната дата регистрираният капитал на Дружеството е увеличен на 22 737 620 лв. (11 625 560 евро), представени от 2 273 762 дяла с номинална стойност 10 лв. всеки един от тях. Съдружници в „НИКОЛА МУШАНОВ ПНС“ ООД са „НИКОЛА МУШАНОВ ПРОЕКТАС“ ЮАБ (бившо „АКРОПОЛИС“ ЮАБ) с дялово участие от 17 669 620 лв. (9 034 033 евро), представени от 1 766 962 дяла, съставляващи 77.71 % от дяловете на Дружеството, и „ПАТРАС ХОЛДИНГ“ Б. В. с дялово участие от 5 068 000 лв. (2 591 227 евро), представени от 506 800 дяла, съставляващи 22.29% от дяловете на Дружеството. Капиталът е изцяло изплатен чрез парични вноски.

Централата и адресът на управление на Дружеството е в София, бул. „Никола Мушанов“ № 151, Електронноизчислителен център, етаж 1.

2 СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ

Единствената стопанска дейност на Дружеството е развитие на недвижими имоти. През 2007 г. акционерът е одобрил стратегическо решение, според което Дружеството ще се съсредоточи само върху развитие на проекта „Акрополис“ (описан по-подробно в следващите параграфи) и ще служи единствено като инвестиционен носител за този проект.

В изпълнение на това стратегическо решение, към 22 декември 2007 г. ръководството и организацията на проекта, както и служителите и активите на Дружеството са изнесени в Дружество под общ контрол „АКРОПОЛИС БГ“ ЕООД („АКРОПОЛИС БГ“), учредено от съдружниците специално за тази цел. Съгласно Споразумение за услуги по изграждане на търговски център № 0130-NM с АКРОПОЛИС БГ и АКРОПОЛИС ЛТ, ЮАБ (допълнителни споразумения от 30 юни 2009 г. и 1 юли 2009 г.), сключено на 30 януари 2009 г., „АКРОПОЛИС БГ“ следва да предоставя услуги по управлението и изграждането на проекта за недвижим имот. Единственият актив на Дружеството остава парцела, на който ще се изгражда проектът „Акрополис“, а единственият му представител е Генералният директор на Дружеството.

През 2013 г. Дружеството осъществява своята стопанска дейност и операции в съответствие с одобрените от съдружниците планове за инвестиции в изграждането на проекта „Акрополис“, като самият проект напредва съгласно одобрения график.

3 ПРЕГЛЕД НА ТЕКУЩАТА ГОДИНА

3.1 Проект „Акрополис”

През 2010 г. поради икономическата ситуация, Дружеството реши да спре основните си инвестиционни проекти в страните от Европейския съюз, в това число и проекта намиращ се на територията на бивш завод „Балканкар“, в район Красно село, до бул. Никола Мушанов. Икономическата ситуация е диктувала своите правила, и както резултат, Дружеството е оттеглило първоначалните си планове за развитието на територията, и в момента работи върху променена концепция за територията, имайки предвид променените пазарни и обществени нужди. Въпреки това преговори с потенциални наематели, анализ на пазара и на техническата осъществимост и икономическата целесъобразност на проекта бяха извършени през 2013 г.

3.2 Финансиране на проект „Акрополис”

Дружеството се финансира в съответствие с неговия бюджет и с инвестиционния лист на проекта. Бюджетът за 2013 г. е одобрен от съдружниците на Дружеството през ноември 2012.

3.3 Развитие на проекта

Съгласно стратегическото решение на съдружниците на Дружеството да запазят „НИКОЛА МУШАНОВ ПНС” ООД като чисто инвестиционно дружество, съсредоточено единствено върху проекта „Акрополис”, Дружеството се занимава само с подготовката на проекта за търговско-развлекателен център „Акрополис”.

4 ЦЕЛИ ЗА 2014 г.

Основната задача на Дружеството през 2014 г. е инвестирането в изграждането на проекта „Акрополис” съгласно договорения график и план за инвестиции в изграждането на проекта. Поради неблагоприятните условия на пазара, ниската покупателна способност, в резултат на това и текучество на търговците на дребно, а също и вследствие на нежеланието на финансовите институции да участват в инвестиционни проекти за изграждане на недвижими имоти, ръководството на Дружеството взе решение да отложи инвестирането в изграждането на проекта. Дружеството ще продължи да следи икономическата ситуация в България, особено сектора на строителство на търговски центрове, както и отношението на финансовите институции, а също и промените, които биха довели до продължаване на работата по проекта.

4.1 Наем

Дружеството ще продължи да прилага лизингова стратегия.

4.2 Финансиране

През годината дейността на Дружеството ще се финансира съгласно бюджета, одобрен от съдружниците на Дружеството през ноември 2013 г.

4.3 Идеен проект, технически проект и разрешение за строеж на проект „Акрополис”

Дружеството ще продължи да изготвя всички необходими проектантски и технически чертежи за получаване на разрешение за строеж съгласно идейния проект при промяна на пазарните условия, описани в раздел 4.

4.4 Резерви на ръководството

Изпълнението и своевременността на целите и задачите по напредъка на проект „Акрополис“, съгласно настоящия раздел 4 от доклада на ръководството на Дружеството, се обуславят от определени фактори, които нито могат да бъдат точно прогнозирани, нито може да бъде определено евентуалното въздействие на такива фактори върху графика на проект „Акрополис“. Следва обобщение на основните фактори и проблеми, които според ръководството е възможно да окажат въздействие върху своевременното изграждане на проект „Акрополис“.

- **Наем.** Поради икономическия спад и прекратяването на финансирането от търговските банки е възможно да има затруднения с поддържането на желателните нива на цените на наемите. Търговците на дребно са изключително съдържани по отношение на развитието и предлагат условия, които са крайно неблагоприятни за Дружеството.
- **Идеен проект, технически проект и разрешение за строеж.** С оглед на взетото от съдружниците решение проектантските работи да продължат само след реализацията на лизинговата стратегия, изпълнението на тази стратегия ще окаже влияние върху условията на работата по идейния и техническия проект.
- **Осигуряване на съвременно финансиране.** В резултат на продължаващата международна финансова криза банките повишиха изискванията си, а готовността им да участват в инвестиционни проекти за изграждане на недвижими имоти намаля.
- **Обобщение.** Всички горепосочени проблеми и фактори, някои от които са извън контрола на ръководството и извън възможностите му за смекчаването им, е възможно да доведат до забавяне на началото на строителните работи и отлагането им за 2015 – 2016 г.

5 УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството се управлява и представлява от генералния директор г-н Гедиминас Паулаускас, гражданин на Литва.

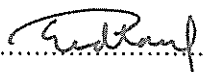
6 ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОТЧЕТНОСТТА

Съгласно счетоводното законодателство, ръководството трябва да изготвя финансови отчети за всяка финансова година, които дават вярна и честна представа за състоянието и резултатите на Дружеството.

С настоящото ръководството потвърждава, че прилага последователно подходяща политика на счетоводна отчетност и че финансовите отчети за отчетния период са изготвени на принципа на предпазливостта при признаването и оценката на активи, задължения, доходи и разходи.

Ръководството потвърждава също, че спазва действащите Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството отговаря за правилното водене на счетоводните книги на Дружеството, за правилното управление на активите и за предприемането на подходящи мерки за избягване и разкриване на евентуални длъжностни престъпления и други нередности.

.....


Гедиминас Паулаускас
Управител
София, 30 май 2014 г.



Доклад на независимия одитор

До собствениците

На "Никола Мушанов ПНС" ООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "Никола Мушанов ПНС" ООД, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

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 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 отклонения.

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 отклонения 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, от страна на предприятието, на финансов отчет, който дава вярна и честна представа, 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.



Building a better
working world

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

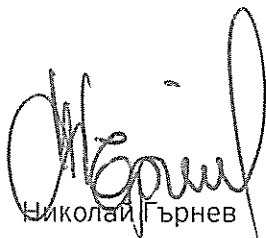
По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на "Никола Мушанов ПНС" ООД към 31 декември 2013 година, както и за неговите финансови резултати от дейността, и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз.

Обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на Пояснителна бележка 19 към финансовия отчет, в която е оповестена несигурността относно изхода от съдебно дело, заведено срещу Дружеството от Национална агенция по приходите.

Доклад върху други законови изисквания

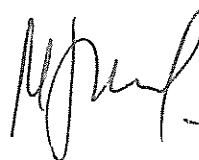
Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2013 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие с финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2013 година.



Николай Гърнев

Управител

„Ърнст и Янг Одит“ ООД



Милка Начева-Иванова, ДЕС

Регистриран одитор

3 юни 2014 година
гр. София, България



НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

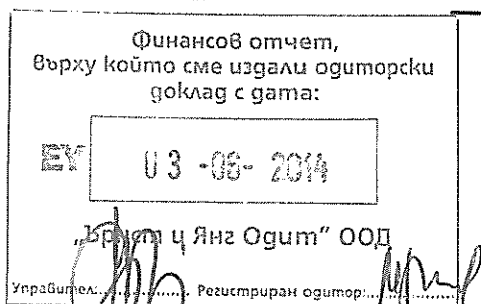
АКТИВИ	Бел.	31.12.2013 хил. лв.	31.12.2012 хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	3	202	220
Инвестиционни имоти в процес на изграждане	4	12,050	12,050
Общо нетекущи активи		12,252	12,270
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	15	1,208	1,442
Други вземания и предплатени разходи	5	916	1,280
Парични средства	6	497	8
Общо текущи активи		2,621	2,730
ОБЩО АКТИВИ		14,873	15,000

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Собствен капитал			
Основен капитал	7	22,738	22,738
Непокрита загуба		(8,066)	(8,015)
Общо собствен капитал		14,672	14,723
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	15	19	88
Търговски и други задължения	8	182	189
Общо текущи пасиви		201	277

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

14,873 15,000

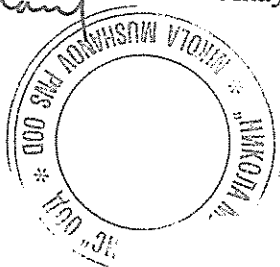
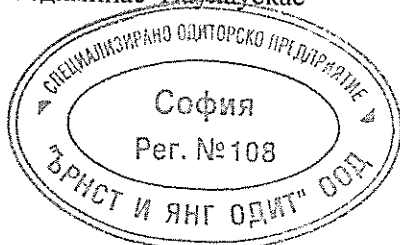


Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 30 май 2014 г.

Пояснителните бележки поместени на страници 7 до 38 са неразделна част от този финансов отчет.

Управител:
Гедиминас Паулаускас

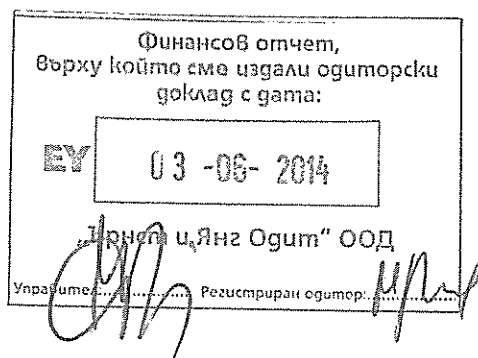
Акаунта ЕООД /Главен счетоводител/:



НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

	Бел.	2013 хил. лв.	2012 хил. лв.
Приходи от дейността	9.1	21	21
Други приходи	9.2	216	-
Административни разходи	10	(281)	(301)
Други разходи за дейността	11	(62)	(58)
Загуба от дейността		(106)	(338)
Финансови приходи	12	56	62
Финансови разходи	13	(1)	(1)
Загуба преди данъци		(51)	(277)
Разходи за данъци	14	-	-
Загуба за годината		(51)	(277)
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(51)	(277)



Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 30 май 2014 г.
Пояснителните бележки поместени на страници 7 до 38 са неразделна част от този финансов отчет.

Управител:
Гедиминас Паулаускас

Акаунта ЕООД /Главен счетоводител/:

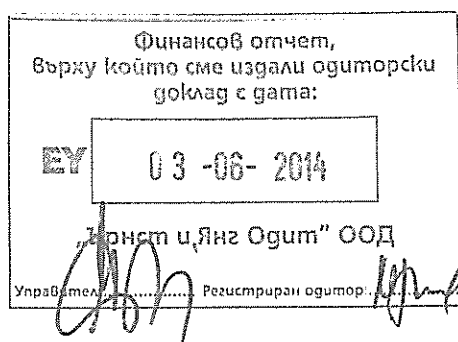


НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

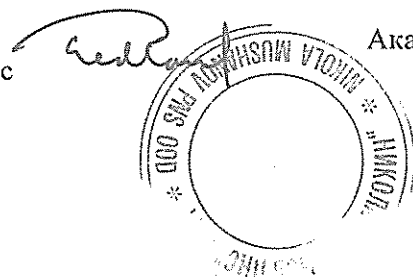
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	Бел.	2013 хил. лв.	2012 хил. лв.
Постъпления от клиенти		28	33
Плащания към контрагенти и служители		(398)	(407)
Парични потоци от дейността		(370)	(374)
Получени лихви		273	-
Възстановен данък върху доходите		157	-
Възстановено ДДС		251	-
Други плащания		(51)	(51)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ / (ИЗПОЛЗВАН) В ОПЕРАТИВНАТА ДЕЙНОСТ		260	(425)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от отпуснат заем на свързани лица		229	425
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ		229	425
Нетно увеличение на паричните средства			
Парични средства в началото на годината	6	8	8
Парични средства в края на годината	6	497	8



Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 30 май 2014 г.

Пояснителните бележки поместени на страници 7 до 38 са неразделна част от този финансов отчет.

Управител:
Гедиминас Паулаускас



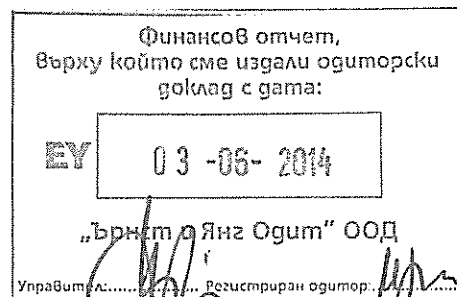
Акаунта ЕООД /Главен счетоводител/:



НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

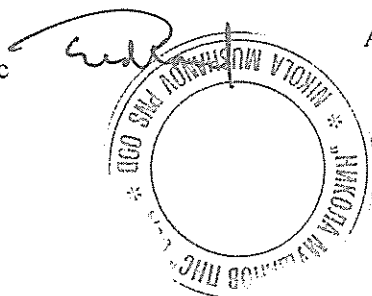
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.

	Основен капитал хил. лв. (Бел. 7)	Непокрита загуба хил. лв.	Общо хил. лв.
На 01.01.2012	22,738	(7,738)	15,000
Загуба за годината	-	(277)	(277)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	(277)	(277)
НА 31.12.2012	22,738	(8,015)	14,723
На 01.01.2013	22,738	(8,015)	14,723
Загуба за годината	-	(51)	(51)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	(51)	(51)
На 31.12.2013	22,738	(8,066)	14,672

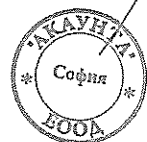


Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 30 май 2014 г.
Пояснителните бележки поместени на страници от 7 до 38 са неразделна част от този финансов отчет.

Управител:
Гедиминас Паулаускас



Акаунта ЕООД /Главен счетоводител:



НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

1. Корпоративна информация

Никола Мушанов ПНС ЕООД (Дружеството) е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност на 13.05.2005 г., с решение № 1 на СГС по ф.д. № 4829/2005 г., с основен капитал 5,000 (пет хиляди) лева, разпределен в 500 дяла с номинална стойност 10 (десет) лева всеки. Към датата на отчета капиталът на Дружеството е в размер на 22,738 хил. лева.

Основен предмет на дейност на Дружеството е управление и развитие на недвижими имоти. Седалището на Дружеството се намира в гр. София.

Към края на текущия период Дружеството няма служители.

Дружеството е 78% собственост на Никола Мушанов Проектас УАБ, Литва (предишно име Акрополис УАБ) и 22% собственост на Патрас Холдинг Б.В., Холандия.

2.1 База за изготвяне на финансовите отчети

Изявление за съответствие

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Принцип на действащо предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. През 2013 г. и 2012 г. Дружеството е реализирало загуби на стойност, съответно, 51 хил. лева и 277 хил. лева. В допълнение, Дружеството е в начален етап на изграждане на Проект Акрополис. Бъдещата дейност на Дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ръководството счита, че въпреки финансовата криза проектът ще бъде реализиран с печалба, като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, и продължаващата подкрепа от компанията майка под формата на заеми за покриване на капиталовия недостиг. Мажоритарният собственик се е ангажирал да предостави финансова помощ на компанията до степента, която е необходима за финансиране на нейния бизнес и операции.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните нови и изменени МСФО и Разяснения на Комитета по разяснения по Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО), възприети от 1 януари 2013 г.:

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

- МСС 1 *Представяне на финансови отчети (Изменение)* – *Представяне на компонентите на другия всеобхватен доход*
- МСС 19 *Доходи на наети лица (Изменен)*
- МСФО 1 *Правителствени заеми – Изменение в МСФО 1*
- МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестявания (Изменение)* – *Нетиране на финансови активи и финансови пасиви*
- МСФО 13 *Оценяване на справедлива стойност*
- КРМСФО 20 *Разходи за разкривка във фазата на експлоатация на повърхността на рудник*
- Подобрения в МСФО – Цикъл 2009 – 2011 година

Ако възприемането на стандарт или разяснение е оказало ефект върху финансовия отчет на Дружеството, този ефект е описан по-долу:

МСС 1 *Представяне на финансови отчети (Изменение)* – *Представяне на компонентите на другия всеобхватен доход*

Измененията в МСС 1 изискват групиране на компонентите на другия всеобхватния доход така, че тези, които могат да бъдат рекласифицирани (или "рециклирани") в печалбата или загубата в последващ отчетен период, следва да се представят отделно от онези, които не могат. За тази цел, в отчета за другия всеобхватен доход се добавят две подзаглавия „Друг всеобхватен доход, подлежащ на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди“ и „Друг всеобхватен доход, неподлежащ на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди“. Тъй като Дружеството не отчита друг всеобхватен доход, както през текущия период така и през сравнителния такъв, тези подзаглавия не са добавени в отчета за всеобхватния доход. Освен тази промяна, касаеща представянето на другия всеобхватен доход, измененията в МСС 1 не засягат финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСС 1 *Уточняване на изискването за представяне на сравнителна информация (Изменение като част от проекта за подобрения в МСФО – цикъл 2009 – 2011 година)*

Изменението разяснява разликата между доброволно и задължително представяне на сравнителна информация. В случаите, когато отчитащото предприятие реши да представи доброволно един или повече сравнителни периода в допълнение на минимално изисквания такъв, то следва да представи и съответната сравнителна информация за доброволно представените допълнителни сравнителни периоди в пояснителните бележки към финансовия отчет. Когато отчитащото предприятие представи втори сравнителен отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния представен период, в резултат на ретроспективни преизчисления или рекласификации, то не трябва да добавя и съответстващата сравнителна информация към началото на най-ранния представен период в пояснителните бележки. Тази промяна в МСС 1, касаеща представянето на сравнителната информация, не засяга финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

МСФО 13 *Оценяване на справедлива стойност*

МСФО 13 се установява като единствен източник на изисквания и насоки по отношение на оценяването по справедлива стойност. Стандартът не променя кога следва да се използва справедливата стойност за целите на оценяването или оповестяването на актив или пасив, а въвежда единна рамка за това как да се определи справедливата стойност по МСФО. МСФО 13 дефинира справедливата стойност като екзит цена и въвежда допълнителни оповестявания. Дружеството е преразгледало политиките си по отношение на оценяването по справедлива стойност с оглед насоките на МСФО 13 и е преценило, че той няма съществен ефект върху неговите оценки по справедлива стойност. Там, където по отношение на актив или пасив, се изискват допълнителни оповестявания съгласно МСФО 13, те са добавени в съответната пояснителна бележка за актива или пасива. Йерархията на справедливата стойност е оповестена в Бележка 17.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

Други нови и изменени стандарти и разяснения

Посочените по-долу изменения в стандартите не оказват влияние върху финансовото състояние и/или резултати от дейността на Дружеството:

- МСФО 1 *Правителствени заеми – Изменение в МСФО 1*
- МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестявания (Изменение) – Нетирание на финансови активи и финансови пасиви*
- КРМСФО 20 *Разходи за разкривка във фазата на експлоатация на повърхността на рудник*
- Подобрения в МСФО – Цикъл 2009 – 2011 година (без МСС 1 *Уточняване на изискването за представяне на сравнителна информация (Изменение)*, описан отделно по-горе)
- МСС 19 *Доходи на наети лица (Изменение)*

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.3 Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

МСС 19 Пенсионни планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица – Изменение

Ограниченото по обхват изменение на МСС 19 касае вноските от наети или трети лица в пенсионни планове с дефинирани доходи. Целта му е да опрости осчетоводяването на вноските, които не зависят от прослужения стаж, като например, вноски от наети лица, които се изчисляват като фиксиран процент от работната заплата. Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. То все още не е прието от ЕС и не се очаква да има ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

МСС 27 Индивидуални финансови отчети (Преработен)

Преработеният стандарт, така както е приет за прилагане в ЕС, влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. Вследствие на въвеждането на новите МСФО 10 и МСФО 12, насоките в МСС 27 се ограничават до счетоводно отчитане на дъщерни дружества, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети. Дружеството не очаква ефектите от този стандарт да имат ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността, представени в индивидуалния финансов отчет.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия (Преработен)

Преработеният стандарт, така както е приет за прилагане в ЕС, влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. С въвеждането на новите МСФО 11 и МСФО 12, МСС 28 беше преименуван на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия. Стандартът описва приложението на метода на собствения капитал по отношение на инвестициите в съвместни предприятия в допълнение на това за асоциираните предприятия. Тъй като Дружеството не отчита инвестиции в съвместни предприятия и/или асоциирани предприятия, преработеният стандарт няма да намери отражение върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

МСС 32 Финансови инструменти (Изменение): Представяне – Нетно представяне на финансови активи и финансови пасиви

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. То уточнява значението на „понастоящем има законово упражняемо право да нетира“, както и прилагането на критериите на МСС 32 за нетно представяне по отношение на системи за сепарация. Дружеството е в процес на оценка на ефектите от изменението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.3 Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

МСС 36 Оповестяване на възстановима стойност на нефинансови активи - Изменение

Изменението премахва някои неумишлени последствия от въвеждането на МСФО 13 по отношение на изискванията за оповестяване на МСС 36. Последните са допълнени с оповестяване на възстановимата стойност на активи или ОГПП, за които е била призната или възстановена загуба от обезценка през текущия отчетен период. Изменението влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. То не се очаква да доведе до допълнителни оповестявания за Дружеството.

МСС 39 Новиране на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране - Изменения

Измененията предоставят освобождаване от прекратяване на отчитането на хеджиране в случай, че новирането на дериватив, който е определен като хеджиращ инструмент, отговаря на определени условия. Измененията влизат в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. Те не се очаква да са приложими за Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти: Класификация и оценяване

Новият стандарт влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015 г. МСФО 9, както е публикуван, отразява първата фаза от работата на БМСС за подмяна на МСС 39 и е приложим за класификацията и оценяването на финансови активи, както са дефинирани в МСС 39. Фаза I на МСФО 9 ще има съществен ефект върху (i) класификацията и оценяването на финансови активи и (ii) промяна в отчитането за тези предприятия, които прилагат опцията за справедлива стойност при оценката на финансови пасиви. В следващите фази, БМСС ще разгледа счетоводното отчитане на хеджирането и обезценката на финансови активи. Дружеството е в процес на оценка на ефектите от този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността. Стандартът все още не е приет от ЕС.

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети

Новият стандарт, така както е приет за прилагане в ЕС, влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. МСФО 10 заменя частта от МСС 27 *Консолидирани и индивидуални финансови отчети*, която дава насоки за изготвянето и представянето на консолидирани финансови отчети. Той включва и въпросите, разгледани в ПКР-12 *Консолидация - предприятия със специално предназначение*. МСФО 10 въвежда единен модел на контрола, който е приложим за всички предприятия, включително тези със специално предназначение. За разлика от МСС 27, МСФО 10 изисква ръководството да упражни значителна преценка при определянето на това кои предприятия са контролирани и следователно, е необходимо да бъдат консолидирани от компанията-майка. Тъй като Дружеството не отчита съвместни споразумения, новият стандарт няма да намери отражение върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.3 Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

МСФО 11 Съвместни споразумения

Новият стандарт, така както е приет за прилагане в ЕС, влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. МСФО 11 заменя МСС 31 *Дялове в съвместни предприятия* и ПКР-13 *Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от участниците*. МСФО 11 променя отчитането на съвместните споразумения като вместо трите класификационни категории съгласно МСС 31, въвежда две – съвместна дейност и съвместно предприятие. Съвместните предприятия се изисква да бъдат отчитани по метода на собствения капитал. Премахната е опцията по МСС 31, позволяваща съвместните предприятия (така както са дефинирани в МСФО 11) да бъдат отчитани по метода на пропорционална консолидация. Тъй като Дружеството не отчита съвместни споразумения, новият стандарт няма да намери отражение върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия

Новият стандарт, така както е приет за прилагане в ЕС, влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. МСФО 12 включва всички оповестявания, които по-рано бяха обхванати от МСС 27 и които бяха свързани с консолидираните финансови отчети, както и всички оповестявания, които преди бяха обхванати от МСС 31 *Дялове в съвместни предприятия* и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия*. Тези оповестявания са свързани с участието на предприятието в дъщерни дружества, съвместни споразумения, асоциирани предприятия и структурирани предприятия. Изискват се и редица нови и по-детайлни качествени и количествени оповестявания. Тъй като Дружеството не отчита участия в други предприятия, новият стандарт няма да намери отражение върху неговите бъдещи финансови отчети.

Инвестиционни предприятия (Изменения в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27)

Тези изменения са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. Те освобождават от изискването за изготвяне на консолидиран финансов отчет инвестиционните предприятия, които отговарят на дефиницията на МСФО 10. Тези предприятия ще трябва да отчитат инвестициите в контролираните от тях дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата за периода. Тези измененията не са приложими за Дружеството.

КРМСФО 21 Налози

КРМСФО 21 разяснява, че отчитащо се предприятие следва да признае задължение за налог, когато бъде изпълнено условието или действието, пораждащо плащането на налога съгласно приложимото законодателство. Така например, ако задължението за плащане на налог се поражда при достигането на определен стойностен праг, то Разяснението уточнява, че докато не бъде достигнат минималния праг, не следва да бъде признато задължение за налог. КРМСФО 21 е в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. Разяснението все още не е прието от ЕС. Дружеството не очаква то да окаже съществен ефект върху бъдещите му финансови отчети.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.3 Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2010-2012 година

В цикъла 2010-2012 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи седем стандарта, които ще влязат в сила за финансовата 2015 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 2 Доходи на базата на акции – променени са дефинициите на ‘условия, даващи право на упражняване’ и ‘пазарни условия’. Добавени са дефиниции за ‘условие за изпълнение на определени показатели’ и ‘условие за прослужване на определен период’;
- МСФО 3 Бизнес комбинации – дават се разяснения относно отчитането на условно възнаграждение във връзка с бизнес комбинация;
- МСФО 8 Оперативни сегменти – изискват се допълнителни оповестявания на преценките на ръководството, направени по отношение на групирането на оперативни сегменти и се дават уточнения за равнението на общата сума на сегментните активи с общо активите на отчитащото се предприятие;
- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност – уточнява се взаимодействието с МСФО 9 по отношение на краткосрочните вземания и задължения;
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменението изисква при преценка на дълготраен материален актив, неговата отчетна стойност да бъде коригирана по подходящ начин съобразно преценената балансова стойност, докато натрупаната амортизация да бъде изчислена като разликата между отчетната стойност и балансовата стойност на актива, след приспадане на натрупаните загуби от обезценка;
- МСС 24 Оповестяване на свързани лица – разяснява се, че управляващо дружество, което предоставя ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие, се счита за свързано лице. Съответно, е необходимо да се оповести възнаграждението/непогасеното задължение за извършване на управленски услуги;
- МСС 38 Нематериални активи – същите изменения както в МСС 16 по-горе.

Дружеството е в процес на оценка на ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети. Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2010-2012 година все още не са одобрени от ЕС.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.3 Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2011-2013 година

В цикъла 2011-2013 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи четири стандарта, които ще влязат в сила за финансовата 2015 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 1 Възприемане на МСФО за първи път – уточнява се по-ранното прилагане на нов МСФО, който все още не е влезнал в сила;
- МСФО 3 Бизнес комбинации – уточняват се изключенията от обхвата на стандарта, които касаят отчитането на формиране на съвместно споразумение във финансовия отчет на самата съвместна дейност;
- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност – дават се разяснения по отношение на изключението за „портфолио база” (т.е. за оценяване на справедливата стойност на група финансови активи и финансови пасиви на нетна база);
- МСС 40 Инвестиционни имоти – разяснява се връзката и взаимодействието между МСФО 3 и МСС 40.

Дружеството е в процес на оценка на ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети. Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2011-2013 година все още не са одобрени от ЕС.

2.4 Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Класификация на земя за застрояване

Дружеството е придобило земя в гр. София, район Красна поляна, бул. Никола Мушанов, на 21 декември 2005 г. с цел е изграждането на многофункционален комплекс за бизнес, развлекателни, спортни и други цели.

Решението на ръководството да класифицира първоначално имота като инвестиционен се основава на стратегията на Дружеството помещенията в търговския и развлекателен център след неговото построяване да бъдат отдадени под наем. Допълнителна информация е представена в Бележка 4.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.4 Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на отчета за финансовото състояние, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Полезен живот на имоти, машини и оборудване

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството.

Отсрочени данъчни активи

Отсрочени данъчни активи се признават за всички неизползвани данъчни загуби до размера, до който е вероятно данъчна печалба да бъде призната, срещу която загубите могат да бъдат използвани. Определянето на сумата на отсрочените данъчни активи изисква ръководството да направи предположение за продължителността на периода и приблизителна оценка за размера на бъдещите данъчни печалби, включително преценка на бъдещата стратегия за данъчно планиране. Дружеството не е признало отсрочени данъчни активи за данъчни загуби. Допълнителна информация е представена в Бележка 14.

2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики

Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Имоти, машини и оборудване

Земята и сградите се отчитат първоначално по себестойност, която включва покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба. Всички други машини, съоръжения и оборудване са представени по историческа цена, намалена с начислената от придобиването им амортизация и натрупаните загуби от обезценка. Историческата стойност включва разходи, които директно се отнасят към придобиването на актива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Имоти, машини и оборудване (продължение)

При извършване на разходи за основен преглед на машина и/ или съоръжение, те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

Земята не се амортизира. Амортизацията на останалите имоти, машини и оборудване се начислява по линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху полезния живот на активите, както следва:

Сгради - 25 години

Машини и съоръжения - 3.33 години

Компютърно оборудване и софтуер - 2 години

Транспортни средства - 4 години

Офис Оборудване, обзавеждане и други активи - 6.67 години

Имот, машина или съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.

В края на всяка финансова година, се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят проспективно.

Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение стойността на капитала, или за двете.

Инвестиционни имоти се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Инвестиционните имоти съдържат земя и направени разходи за инвестиционен имот в процес на изграждане.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване, нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен.

Нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи, с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се класифицират по тяхната функция в отчета за доходите, съобразно използването (предназначението) на нематериалния актив.

Програмни продукти

Придобитите лицензи за програмни продукти се капитализират на базата на разходите, необходими за придобиване и пускане в експлоатация на специфичния програмен продукт. Те се амортизират върху техния очакван полезен живот.

Амортизацията се начислява по линейния метод, с цел разпределяне стойността на активите до тяхната остатъчна стойност върху полезния им живот:

Компютърни програмни продукти - 2 години

Обезценка на нефинансови активи

Активи, които имат неопределен полезен живот не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от двете: нетна продажна цена или стойност при употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност. При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определя чрез използването на подходящ модел за оценка.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на нефинансови активи (продължение)

Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци. Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив.

Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност. Увеличената, вследствие на възстановяване на загубата от обезценка, балансова стойност на актив не може да превишава балансовата стойност, такава, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

Търговски вземания и предоставени заеми

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на паричните потоци, дисконтирана с ефективния лихвен процент. Размерът на провизията за обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява на всяка балансова дата дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от заеми и вземания, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

Дружеството първо преценява дали съществуват обективни доказателства за обезценка отделно за финансови активи, които са индивидуално значими, и отделно или заедно за финансови активи, които не са индивидуално значими. Ако Дружеството определи, че няма обективни доказателства за обезценка за отделно оценен финансов актив, без значение дали е значим или не, активът се включва в група от финансови активи с подобни характеристики на кредитния риск и определя обезценката им заедно. Активи, които се оценяват за обезценка отделно и при които се признава или продължава да се признава загуба от обезценка, не участват в колективната оценка на обезценката.

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват. Възстановяването на загубата от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, става вероятно, че длъжникът ще бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Балансовата стойност на търговските вземания се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Обезценените вземания се отписват, когато станат несъбираеми.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой, пари по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с падеж до 3 месеца, както и банкови овърдрафти. В отчета за финансовото състояние овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Лихвоносни заеми

При първоначалното им признаване, лихвоносните заеми и привлечени средства се оценяват по справедлива стойност, намалена с пряко свързаните разходи по сделката, и не са класифицирани като „отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата”.

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите от лихвоносните заеми и привлечени средства се признават в отчета за всеобхватния доход, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Търговски и други краткосрочни задължения

Търговските и други краткосрочни задължения се отчитат по цена на придобиване, която представлява справедливата стойност на получените материали/ стоки и услуги, независимо от това дали са фактурирани или не на Дружеството.

Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на записаните и платени дялове.

Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признава директно в собствения капитал.

При фактическото разпределение на непарични активи, разликата между балансовата стойност на признатото задължение и тази на разпределените активи се признава в печалбата или загубата за периода.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Отписване на финансови активи

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансов актив до степента на продължаващото си участие в него.

Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Отписване на финансови пасиви

Финансов пасив се отписва от отчета за финансовото състояние, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в отчета за всеобхватния доход.

Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времеите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Признаване на приходи

Приходите се признават, когато е вероятно Дружеството да има икономическа изгода свързана със сделката и сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена.

Приход от лихви

Приходите за лихви се начисляват на база на ефективния лихвен процент и сумата на вземането, за което се отнасят.

Приходи от продажби на недвижими имоти

Обичайно приходите се признават, когато се прехвърли правото на собственост върху купувача. Ако предприятието е длъжно да извърши значими действия след прехвърляне на собствеността, приходът се признава след извършване на тези действия.

Освен това предприятието взема под внимание начина на плащане и доказаното намерение на купувача да завърши плащането. Когато общата сума на получените плащания, включително получените авансови суми от купувача или текущите плащания от него, не гарантират по безспорен начин, че купувачът ще завърши плащането, приходът се признава до размера на получените до момента суми.

Продажби на услуги

Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение, определена като процент на извършените услуги до момента от всички услуги, които трябва да бъдат предоставени. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото признатите разходи са възстановими.

Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението в неговото начало и изисква оценка относно това, дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

- (а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;
- (б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;
- (в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;
- (г) налице е съществена промяна в актива.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Лизинг (продължение)

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, началото на периода на подновяване или удължаване.

Финансов лизинг

Наемните договори за придобиване на имоти, машини и съоръжения, при които Дружеството поема рисковете и изгодите, свързани със собствеността, се определят като финансови лизингови договори. Финансовите лизингови договори се капитализират в началото на лизинговия договор по по-ниската от справедливата стойност на отдаденото имущество и настоящата стойност на минималните плащания по лизинга. Всяко плащане по лизинга се разпределя между главница и лихва, така че да се постигне постоянен лихвен доход в процентно изражение, изчислен на база на остатъчната главница.

Съответните плащания по лизинга, без лихвите, се включват в дългосрочни или краткосрочни задължения по заеми. Лихвите се признават като разход в отчета всеобхватния доход за периода на наемния договор, така че да се постигне постоянен лихвен доход в процентно изражение, изчислен на база на остатъчната главница.

Оперативен лизинг

Наемните договори, при които рисковете и изгодите, свързани със собствеността се поемат от наемодателя се определят като оперативен лизинг. Плащанията във връзка с оперативните лизинги (без отстъпките от страна на наемодателя) се отнасят като разход в отчета за всеобхватния доход на равни вноски за периода на наемния договор.

Текущи данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към датата на отчетния период.

Текущите данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал (а не в отчета за всеобхватния доход), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал през същия или предходни отчетни периоди.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към датата на отчета за финансовото състояние, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Пасив по отсрочен данък се признава за всички облагаеми временни разлики, с изключение на случаите, когато пасивът по отсрочен данък възниква в резултат на първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и в момента на сделката не оказва влияние нито върху счетоводната печалба, нито върху облагаемата печалба или загуба.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни активи и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани тези активи, с изключение на случаите, когато активът по отсрочен данък, свързан с намаляемата временна разлика, възниква в резултат на първоначално признаване на актив или пасив по дадена сделка, която не е бизнес комбинация и в момента на сделката не оказва влияние нито върху счетоводната печалба, нито облагаемата печалба или загуба.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на активите по отсрочени данъци към датата на всеки отчетен период и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да е налице достатъчна облагаема печалба, която да позволи целия или част от актива по отсрочен данък да бъде възстановен.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се признават като се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими в периода, когато активът се реализира или пасивът се урежда, на база данъчните ставки (и данъчни закони), които са влезли в действие или в значителна степен са влезли в сила към датата на отчета за финансовото състояние.

Данъкът върху доходите, свързан с обекти, признати директно в собствения капитал, се признава в собствения капитал, а не в отчета за всеобхватния доход.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал (а не в отчета за всеобхватния доход), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал през същия или предходни отчетни периоди.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се компенсират, ако съществува правно основание да се компенсират текущите данъчни активи срещу текущите данъчни пасиви и отложените данъци се отнасят до същото предприятие и данъчно законодателство.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

Оценяване на справедлива стойност

Дружеството не отчита финансови инструменти като деривативи и финансови активи на разположение за продажба, както и нефинансови активи като инвестиционни имоти и имоти, машини и съоръжения по справедлива стойност към отчетната дата. Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност, са оповестени в Бележка 17.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

2.5 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котиран (некоригиран) цена на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани
- За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност, така и на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на активи, държани за продажба/разпределение към собствениците.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи и на съществените пасиви се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

3. Имоти, машини и оборудване

	Сгради	Офис оборудване и други ДМА	Общо
Отчетна стойност на 01.01.2012	252	57	309
Отчетна стойност на 01.01.2013	252	57	309
Отчетна стойност на 31.12.2013	252	57	309
Натрупана амортизация към 01.01.2012	43	27	70
Начислена амортизация за годината	10	9	19
Натрупана амортизация към 01.01.2013	53	36	89
Начислена амортизация за годината	10	8	18
Натрупана амортизация към 31.12.2013	63	44	107
Балансова стойност към 31.12.2013	189	13	202
Балансова стойност към 31.12.2012	199	21	220

4. Инвестиционни имоти в процес на изграждане

	Земя	Капиталови разходи	Общо Инвестиционни имоти в процес на изграждане
Отчетна стойност на 01.01.2012	8,462	3,587	12,049
Натрупани разходи през годината	-	1	1
Отчетна стойност на 31.12.2012	8,462	3,588	12,050
Отчетна стойност на 01.01.2013	8,462	3,588	12,050
Натрупани разходи през годината	-	-	-
Отчетна стойност на 31.12.2013	8,462	3,588	12,050

Земята на Дружеството е в гр. София, район Красна поляна, бул. Никола Мушанов, придобита на 21.12.2005 г. Теренът е с площ от 197,525 кв.м. и е предназначен за изграждането на многофункционален комплекс за бизнес, развлекателни, спортни и други цели.

Капиталовите разходи представляват разходи по проекта за изграждане на центъра, предимно за архитектурни, дизайнерски и други консултантски услуги, свързани с проекта.

Оповестяване на справедливата стойност

Оповестяванията на йерархията на справедливата стойност на инвестиционните имоти са представени в Бележка 17.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

4. Инвестиционни имоти в процес на изграждане (продължение)

Справедливата стойност на инвестиционния имот в процес на изграждане е определена на база на оценка извършена от DTZ Baltic, акредитиран независим оценител, с признати и уместни професионални квалификации и натрупан опит по отношение местоположението и категорията на инвестиционните имоти, предмет на оценката, на стойност 28,751 хил. лв. (14,700 хил. евро) към 31 декември 2013 г..

Същественият предположения, направени по отношение на оценката към 31 декември 2013 г. и към 31 декември 2012 г., са посочени по-долу:

	2013	2012
Норма на капитализация (търговски площи)	8.77%	8.54%
Норма на капитализация (офиси)	8.77%	8.54%
Дисконтов фактор	25%	25%
Средна наемна цена (евро на кв. м.)	11.4	11.9
Свободни търговски площи	8%	8%
Свободни офис площи	8%	8%
Разходи за строителство (евро на кв.м.):		
- Търговски площи	550	550
- Офиси	650	650

Към 31 декември 2013 г. отчетната стойност на инвестиционния имот в процес на изграждане е значително по-ниска от справедливата стойност, поради което не се налага обезценка на имота.

Върху имота собственост на Дружеството, не са наложени тежести.

5. Други вземания и предплатени разходи

	31.12.2013	31.12.2012
Данъци за възстановяване	915	1,280
Предплатени разходи	1	-
	916	1,280

Данъците за възстановяване към 31.12.2013 г. представляват ДДС за възстановяване. Дружеството очаква ДДС за възстановяване да бъде възстановено в пълен размер при приключване на съдебното дело по издаден данъчен ревизионен акт по ЗКПО (Бележка 19). През 2013 са възстановени 157 хил. лв. надвнесен корпоративен данък и 208 хил. лв. надвнесено ДДС.

6. Парични средства

	31.12.2013	31.12.2012
Парични средства по разплащателни сметки в лева	497	8
	497	8

Паричните средства в банки представляват парични средства в лева и валута по разплащателни сметки на Дружеството в Уникредит Булбанк АД, които носят незначителни приходи от лихви.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

7. Основен капитал

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност с основен капитал 5,000 лева, като впоследствие през 2005 г., 2006 г., 2007 г. и 2008 г. основният капитал е увеличен до 22,738 хил. лева, който е разпределен, както следва: 78% собственост на Никола Мушанов Проектас, УАБ (предишно име Акрополис УАБ), Литва и 22% собственост на Патрас Холдинг Б.В., Холандия.

Към датата на отчета капиталът на Дружеството е в размер на 22,738 хил. лева, който е изцяло внесен под формата на парични вноски.

8. Търговски и други задължения

	31.12.2013	31.12.2012
Задължения към доставчици	180	187
Задължения за данъци и социални осигуровки	2	2
	182	189

9. Приходи

9.1 Приходи от дейността

	2013	2012
Приходи от наеми	21	21
	21	21

Дружеството реализира приходи от наем, съгласно сключен договор с Акрополис БГ ЕООД за отдаване под наем на етаж от собствена административна сграда намираща се на бул."Никола Мушанов" 151.

9.2 Други приходи

	2013	2012
Приходи от лихви върху недължимо внесени или събрани публични задължения	216	-
	216	-

Съгласно Акт за прихващане и възстановяване на суми по ревизионен акт от 24 октомври 2013 г. на Дружеството са възстановени надплатени публични задължения. За невъзстановените в срок надвнесени корпоративен данък, лихви върху корпоративния данък и ДДС от септември 2008 г. Дружеството е получило лихви в размер на 216 хил. лв.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

10. Административни разходи

	2013	2012
Разходи за управление	(181)	(195)
Правни и данъчни услуги	(8)	(14)
Амортизация	(18)	(19)
Счетоводни услуги	(10)	(8)
Охрана	(35)	(34)
Разходи за одит	(9)	(18)
Офис консумативи и разходи	(3)	(3)
Други разходи	(17)	(10)
	(281)	(301)

11. Други разходи за дейността

	2013	2012
Местни данъци и такси	(50)	(49)
Други разходи	(6)	(9)
Разходи за управление	(6)	-
	(62)	(58)

12. Финансови приходи

	2013	2012
Приходи от лихви по заеми към свързани лица (Бел. 15)	56	62
	56	62

13. Финансови разходи

	2013	2012
Банкови такси	(1)	(1)
	(1)	(1)

14. Корпоративен данък и отсрочени данъци

	2013	2012
Загуба преди данъци	(51)	(277)
Увеличение на финансовия резултат	19	19
Намаления на финансовия резултат	(235)	(19)
Данъчна загуба	(267)	(277)
Корпоративен данък - ставка	10%	10%
Корпоративен данък	-	-
Резултат от данъци	-	-

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

14. Корпоративен данък и отсрочени данъци (продължение)

Към 31 декември 2013 г. Дружеството не отчита облагаема печалба и не подлежи на облагане с корпоративен подоходен данък. Натрупаната нетна данъчна загуба, непризната от Дружеството като данъчен актив към 31 декември 2013 г. ще може да бъде пренесена от датата на възникване през периода от следващите пет години като данъчна загуба за компенсиране на бъдеща облагаема печалба в съответствие с разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане:

Година на възникване на данъчната загуба:	Сума (хил.лв.)	Наличност до:
2009	4,800	2014
2010	398	2015
2011	246	2016
2012	277	2017
2013	267	2018

Актив по отсрочен данък, свързан с неизползвани данъчни загуби не е признат към 31 декември 2013 г., поради липса на убедителни доказателства, че ще съществува достатъчно облагаема печалба в следващите пет години, срещу която да се реализира неизползваната данъчна загуба.

15. Оповестяване на свързани лица

Крайна компания - майка

Крайната компания – майка на Дружеството е Лемакс Лтд, Малта.

Компания – майка

През годината, завършила на 31 декември 2013 г. Дружеството е собственост на Никола Мушанов Проектас УАБ, Литва, притежаващо 78% от дяловете и Патрас Холдинг Б.В., Холандия – 22% съответно.

Други свързани лица

Акрополис БГ ЕООД и Акрополис Груп УАБ, с които Дружеството има договор за управление на проект за развитие на офиси и търговско-развлекателен център. Дружеството има и сключен договор за отдаване под наем на офис с Акрополис БГ ЕООД.

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането се извършва в парични средства. Няма гаранции, предоставени или получени за вземания от или задължения към свързани лица. За годината, приключваща на 31 декември 2013 г. Дружеството не е отразило каквато и да било обезценка на вземания, свързана със суми, дължими от свързани лица. Тази оценка се извършва всяка финансова година, чрез преглед на финансовото състояние на свързаното лице и пазарът, в който то работи.

Продажби

	2013	2012
Акрополис БГ ЕООД - наем на офис	21	21
	<u>21</u>	<u>21</u>

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

15. Оповестяване на свързани лица (продължение)

Покупки

	2013	2012
Акрополис БГ ЕООД - услуги по управление на проект	192	197
	192	197

Приходи от лихви

	2013	2012
Акрополис БГ ЕООД - лихви по предоставени заеми	56	62
	56	62

Приходите от лихви за 2013 г. и за 2012 г. са резултат от отпуснат заем към Акрополис БГ ЕООД (свързано лице). Съгласно договора за заем от 02.11.2012 г., подписан между Акрополис БГ ЕООД и Никола Мушанов ПНС ООД, дължимата главница към датата на подписването в размер на 733 хиляди евро става платима не по-късно от 1 ноември 2015 г. Дължимата годишна лихва се определя на база 6 месечен Euribor с надбавка от 4.1%. Заемодателят има право да изиска предсрочно плащане на заема.

Вземания от свързани лица

	31.12.2013	31.12.2012
Акрополис БГ ЕООД - търговски вземания	-	2
Акрополис БГ ЕООД - предоставен заем	1,204	1,434
Акрополис БГ ЕООД – лихва по предоставен заем	4	6
	1,208	1,442

Задължения към свързани лица

	31.12.2013	31.12.2012
Акрополис БГ ЕООД - търговски задължения	19	88
	19	88

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

16. Анализ на ефекта на финансовите рискове

Дейността на Дружеството е изложена на редица рискове, в това число на кредитен, лихвен, ликвиден и валутен риск, което възниква от обичайната дейност. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти.

16.1 Кредитен риск

	31.12.2013	31.12.2012
Други вземания	916	1,280
Вземания от свързани лица	4	8
Парични средства	497	8
Вземания по отпуснати заеми на свързани лица	1,204	1,434
	2,621	2,730

16.2 Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидността предполага поддържането на достатъчно свободни парични средства и високоликвидни активи, достъпни източници на кредитиране и възможност за бързо погасяване на дълговете. Дружеството наблюдава паричните потоци, прави предвиждания за очакваните постъпления и плащания и периодично сравнява тези предвиждания с реалните резултати. На база на тази и други вътрешни процедури, ръководството на Дружеството счита, че на база очакваните парични потоци през следващата година, Дружеството няма да има трудности да посрещне своите задължения.

Структурата на финансовите активи и пасиви на Дружеството (с изкл. на паричните средства), изготвена на база на очакванията на ръководството относно бъдещото получаване / плащане на парични средства, е както следва:

31.12.2013	Отчетна стойност	Очаквани парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години
Финансови активи:						
Други вземания	916	916	916	-	-	-
Вземания от свързани лица	4	4	4	-	-	-
Вземания по отпуснати заеми на свързани лица	1,204	1,307	-	56	1,251	-
	2,124	2,227	920	56	1,251	-
Финансови пасиви:						
Търговски и други задължения	182	182	182	-	-	-
Задължения към свързани лица	19	19	19	-	-	-
	201	201	201	-	-	-

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

16. Анализ на ефекта на финансовите рискове (продължение)

31.12.2012	Отчетна стойност	Очаквани парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години
Финансови активи:						
Други вземания	1,280	1,280	1,280	-	-	-
Вземания от свързани лица	8	8	8	-	-	-
Вземания по отпуснати заеми на свързани лица	1,434	1,602	-	56	112	1,434
	2,722	2,890	1,288	56	112	1,434
Финансови пасиви:						
Търговски и други задължения	189	189	189	-	-	-
Задължения към свързани лица	88	88	88	-	-	-
	277	277	277	-	-	-

16.3 Валутен риск

Дружеството оперира в България, но има взаимоотношения с чуждестранни доставчици и клиенти. Сделките с тях се осъществяват основно в Евро, което в условията на валутен борд минимизира валутно-курсовия риск. Българският лев е фиксиран към Еурото на ниво 1.95583 лв. за 1 Евро. Дружеството няма вземания и задължения във валута различна от български лева или Евро. Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството, които са деноминирани в Евро са както следва:

	31.12.2013 хил. лв.	31.12.2012 хил. лв.
Парични средства	-	-
Вземания по отпуснати заеми	1,204	1,434
Вземания по начислени лихви	4	6
Нетна експозиция	1,208	1,440

16.4 Лихвен риск

Дружеството има следните лихвоносните финансови активи:
Вземания по отпуснат заем на Акрополис БГ ЕООД (свързано лице). Съгласно сключен договор за заем на 3 ноември 2009 г. Дружеството отпуска 2,453 хил. лева (1,300 хил. евро), които носят годишна лихва изчислена на база 6 месен Euribor с надбавка от 2.5%. С анекс от 02.11.2012 г., подписан между и Никола Мушанов ПНС ООД и Акрополис БГ ЕООД, срокът на договора за заем е удължен до 02 ноември 2015, а страните се съгласяват дължимата годишна лихва да се определя на база 6 месечен Euribor с надбавка от 4.1%. Към 31 декември 2013 г. остатъкът по главницата е 1,204 хил. лева (616 хил. евро).
Дружеството няма лихвоносни пасиви. Лихвеният риск се оценява като минимален.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

16. Анализ на ефекта на финансовите рискове (продължение)

16.5 Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти и наемите при приключването на проекта. Рискът се повиши значително в резултат от глобалната икономическа криза, която ограничи наличието на кредитен ресурс в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Това би могло да се отрази съществено на жизнеспособността на Проекта.

16.6 Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да намали или увеличи основния си капитал, по решение на съдружниците. През 2013 г., както и през 2012 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период, както следва:

	2013	2012
Загуба за годината в хил. лв.	(51)	(277)

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

17. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството на Никола Мушанов ПНС ООД счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и вземания, получени заеми и търговски задължения не се отличават от техните балансови стойности, особено ако те са с краткосрочен характер или приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия.

В таблицата по-долу е представена йерархията на справедливата стойност на активите и пасивите на Дружеството, за които се изисква оповестяване на справедливата стойност, с изключение на тези активи и пасиви, за които справедливата стойност не се отличава от балансовата стойност.

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31.12.2013 г.

Активи, за които се оповестява справедлива стойност	Общо хил. лв	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на		
		Котира- ни цени на активни пазари	Значителни наблюдавани входящи данни	Значителни ненаблюда- вани входящи данни
		(Ниво 1) хил. лв	(Ниво 2) хил. лв	(Ниво 3) хил. лв
Инвестиционен имот в процес на изграждане	28,751	-	-	28,751

През отчетния период не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

Справедливата стойност на финансовите инструменти на Дружеството е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в не принудена сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност са използвани следните методи и допускания:

- Парични средства и други вземания, търговски и други задължения и задължения към свързани лица – поради краткосрочния падеж на тези финансови инструменти, тяхната справедлива стойност се доближава до съответната отчетна стойност.
- Вземанията по отпуснати заеми на свързани лица са с плаваща лихва (6 месечен EURIBOR+надбавка). Към 31 декември 2013 г., отчетната стойност на лихвоносните вземания, нетно от натрупаната обезценка, не се отличава съществено от оценената справедлива стойност.

18. Поети ангажменти

Към датата на съставяне на отчета Дружеството няма поети ангажменти.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

19. Условни активи и пасиви

Към датата на съставяне на финансовите отчети, съгласно издаден ревизионен акт, Дружеството има задължения по корпоративен данък за 2007 г. в размер на 3,068 хил. лева заедно с дължимите лихви, които към датата на финансовия отчет биха били приблизително 2,062 хил. лв. Дружеството е обжалвало решението на Административен съд - София пред Върховен административен съд (ВАС) в законоустановения срок.

На 8 август 2012 г. Върховен административен съд издава решение, с което отменя решението на Административен съд – София и делото е върнато за ново разглеждане от друг съдебен състав на първоинстанционния съд.

На 8 януари 2013 г. Административен съд София издава решение в полза на Дружеството, по силата на което Ревизионния акт на НАП е отхвърлен. НАП обжалват решението на първоинстанционния съд и делото предстои да се разгледа от ВАС като последна инстанция.

На 19 юли 2013 г. ВАС издава решение, по силата на което обжалваното от НАП решение на Административен съд София е отменено. Делото е възобновено и е назначена съдебно икономическа експертиза. На 13 май 2014 г. експертизата е депозирана и разгледна от съда. Експертизата потвърждава първоначалната нулева оценка на правото на строеж и решението на Административния съд от 8 януари 2013 г., което бе в полза на Дружеството. В хода на делото обаче нулевата оценка е отново отхвърлена от ВАС. Съдът насрочи нова дата за делото на 4 ноември 2014 г.

Във финансовия отчет към 31 декември 2013 г. не е начислена провизия за условното задължение по ревизионния акт на база на решението на Административен съд – София от 8 януари 2013 г., което е в полза на Дружеството и на базата на последната съдебно-счетоводна експертиза, внесена във ВАС на 13 май 2014 г.

Поради сложността на делото и противоречивите до момента решения на съдебните инстанции, към датата на издаването на настоящия финансов отчет, Ръководството и адвокатите на Дружеството не са в състояние да предвидят дали окончателното решение на ВАС ще бъде в полза на Дружеството или не. Предвид повторното отхвърляне от ВАС като последна инстанция на нулевата оценка на правото на строеж в съдебно-счетоводната експертиза, Ръководството счита, че има значителна несигурност за изхода на делото.

- Данъчни проверки

Българското данъчно законодателство е обект на различни тълкувания и непрестанни промени. В тази връзка тълкуването на данъчното законодателство от данъчните власти по отношение на сделките и дейността на Дружеството може да не съвпада с това на Ръководството. В резултат на това данъчните власти могат да изразят съмнение по отношение начина на изчисление на пренесените данъчни загуби, както и да определят допълнителни данъци, глоби и лихви в значителен размер.

НИКОЛА МУШАНОВ ПНС ООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

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

19. Условни активи и пасиви (продължение)

Последните проверки от органите на данъчната администрация са както следва:

- Закон за Корпоративно подоходно облагане – за периода от създаването на Дружеството до 2007 г. (включ.) - има приключила ревизия с издаден ревизионен акт No 2000901535/10.07.2009 г. определящ задължения по корпоративен данък за 2007 г.в размер на 3,068 хил.лева. Издаденият ревизионен акт е отменен от първоинстанционния съд и се очаква окончателното решение на ВАС, както е оповестено по-горе.

- Закон за ДДС - последен ревизиран период от 01.09.2008 г. до 31.12.2008 г.

- По приходна част на Социално осигуряване - не е провеждана.

Данъчните власти могат да извършват проверки на финансовите отчети и документация за предходните пет години от настоящия данъчен период и да определят допълнителни санкции.

20. Събития след отчетната дата

Освен оповестеното по-горе, към датата на изготвяне на този финансов отчет няма други настъпили събития, които да изискват корекции или оповестяване във финансовия отчет към 31 декември 2013 г.