

ПИМК ИНВЕСТ АД

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2016

ПИМК ИНВЕСТ АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
ДМА в процес на изграждане		6855	8327
Инвестиционни имоти	4	14509	10079
Предоставени аванси			58
Предоставени заеми на предприятия в групата		823	
Инвестиции в дъщерни предприятия		30	
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		22217	18464
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Вземания от клиенти	5	116	128
Вземания от предприятия в групата	5	511	
Други вземания	5	166	33
Предоставени аванси	5	73	
Парични средства	6	1	1
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		867	162
ОБЩО АКТИВИ		23084	18626
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Основен капитал	7	1000	1000
Неразпределена печалба		534	(24)
Текуща печалба/загуба		728	558
ОБЩО КАПИТАЛ, ОТНАСЯЩ СЕ ДО СОБСТВЕНИЦИТЕ		2262	1534
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Търговски задължения по банкови кредити	8		177
Търговски задължения към свързани лица	8	17497	13946
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		17497	14123
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Задължения по лихвени заеми		178	706
Търговски и други задължения към свързани лица		2999	2121
Задължения към доставчици		147	72
Други задължения		1	70
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		3325	2969
ОБЩО ПАСИВИ		20822	17092
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		23084	18626

Финансовият отчет е включен в консолидирания отчет на ПИМК ХОЛДИНГ ГРУП АД.
Финансовият отчет е одобрен от ръководството на ПИМК ИНВЕСТ АД на 15.05.2017г.

Пенко Несторов
Изпълнителен Директор

Пенко Несторов
Съставител

Управител и Регистриран Одитор
Тодор Благоев

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

09.06.2017

ПИМК ИНВЕСТ АД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА
31 ДЕКЕМВРИ 2016

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Приходи от дейността	9	2480	2060
Себестойност на продажбите	10	(1103)	(920)
БРУТНА ПЕЧАЛБА		1377	1140
Други печалби и загуби		6	3
Финансови разходи, нето	11	(575)	(515)
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ		808	628
Разходи за данъци		(80)	(70)
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		728	558

Финансовият отчет е включен в консолидирания отчет на ПИМК ХОЛДИНГ ГРУП АД.
Финансовият отчет е одитиран от Управител и Регистриран Одитор на ПИМК ИНВЕСТ АД на 15.05.2017г.

Пенко Несторов
Изпълнителен Директор



Управител и Регистриран Одитор
Тодор Благос

Пенко Несторов
Статистик



Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

09.06.2017

ПИМК ИНВЕСТ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА
31 ДЕКЕМВРИ 2016

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Парични постъпления от клиенти	2518	345
Парични плащания на доставчици	(4173)	(941)
Възстановени данъци		853
Платени данъци	(80)	(70)
Плащания за други парични потоци от основна дейност	(100)	(1)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(1835)	186
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на имоти	(2)	(3799)
Инвестиции в дъщерни предприятия	(30)	
Предоставени заеми	(822)	
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ИЗПОЛЗВАН ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(854)	(3799)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Получени заеми	3493	4452
Изплатени заеми	(766)	(765)
Платени лихви, банкови такси и комисионни	(38)	(73)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ИЗПОЛЗВАН ЗА ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ	2689	3614
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	0	0
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	1	1
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА (бел. 7)	1	1

Финансовият отчет е включен в консолидиранения отчет на ПИМК ХОЛДИНГ ГРУП АД.
Финансовият отчет е одобрен от ръководството на ПИМК ИНВЕСТ АД на **15.05.2017г.**

Пенко Несторов
Управител

Управител и Регистриран Одитор
Тодор Благов

Приложените бележки са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

09-06-2017

ПИМК ИНВЕСТ АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАША НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо капитал
САЛДО КЪМ				
1 ЯНУАРИ 2015	-	-	-	-
Сметка на собственика-преобразуване	1,000	-	(24)	976
Печалба 2015	-	-	558	558
САЛДО КЪМ				
31 ДЕКЕМВРИ 2015	1,000	-	534	1534
Печалба 2016	-	-	728	728
САЛДО КЪМ				
31 ДЕКЕМВРИ 2016	1,000	-	1262	2262

Финансовият отчет е включен в консолидирания отчет на ПИМК ХОЛДИНГ ГРУП АД.
Финансовият отчет е одобрен от ръководството на ПИМК ИНВЕСТ АД на 15.05.2017г.

Пенко Несторов
Изпълнителен Директор
Управител и Регистриран Одитор
Тодор Благов

Пенко Несторов
Съставител

Пловдив
Рег. № 065
ОДИТ - МАРИЦА ООД

Приложените бележки са неразделна част от настоящия финансов отчет.

09 06 2017

1. Общи положения

На 16.10.2014г. с План за преобразуване на ПИМК ООД с ЕИК 115536179 чрез отделяне чрез учредяване на ново акционерно дружество част от имуществото на дружеството преминава към ПИМК ИНВЕСТ АД.

ПИМК ИНВЕСТ АД е вписано в Агенцията по вписванията на 29.12.2014г. с ЕИК 203333859 със седалище и адрес на управление гр.Пловдив ул.Рогошко шосе 36.

Дружеството се представлява и управлява от управителите: Пенко Несторов и Илиян Филипов.

Предмет на дейност: Придобиване и управление на недвижими имоти и сделки с тях.

2. Счетоводна политика

2.1 Обща рамка за финансово отчитане

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

Настоящият финансов отчет, е изготвен при спазване на принципите на текущото начисляване и историческата цена и осигурява информация за финансовото състояние, операциите и паричните потоци на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2016.

Промени в МСФО

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти и нови разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – Инвестиционни предприятия:** Прилагане на изключението за консолидация, приети от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСФО 11 Съвместни споразумения – Счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност –** приети от ЕС на 24 ноември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети –** Инициатива за оповестяване – приети от ЕС на 18 декември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);

2. Счетоводна политика
/продължение/

2.2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Стандарти и разяснения влезли в сила през текущия отчетен период (продължение)

- **Изменения на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи** – Изясняване на допустимите методи за амортизация – приети от ЕС на 2 декември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 41 Земеделие** – Плододайни растения – приети от ЕС на 23 ноември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица** - Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица – приети от ЕС на 17 декември 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);
- **Изменения на МСС 27 Индивидуални финансови отчети** – Метод на собствения капитал в индивидуалните финансови отчети – одобрени от ЕС на 18 декември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2010-2012)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24 и МСС 38) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 17 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2012-2014)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 15 декември 2015 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016).

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **МСФО 9 Финансови инструменти** – приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

- **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** и изменения на МСФО 15 “Дата на влизане в сила на МСФО 15” - приет от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **МСФО 16 Лизинг** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);
- **Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции** – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- **Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори** – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти);
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);
- **Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** – Изясняване на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

- *Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС*
- **Изменение на МСС 7 Отчет за паричните потоци** - Инициатива за оповестяване (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017);
- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода** – Признаване на активи по отсрочени данъци за нереализирани загуби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).
- **Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти** – Прехвърляне на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“,** произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията на МСФО 12 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017, а измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно **МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване**, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.3. Действащо предприятие

Финансов отчет е изготвен на базата на принципа на действащото предприятие.

2.4. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута е валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството функционира и в която се генерират и изразходват паричните и средства. Дружеството осъществява своите сделки предимно в лева, поради което като функционална валута е определен българският лев.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева (хил. лв.).

2.5. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално в левове, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка ("БНБ") към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към датата на отчета за финансово състояние са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на МСФО изисква от ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия индивидуален финансов отчет.

2.7. Бизнес комбинации

Съгласно изискванията на МСФО 3 Бизнес комбинации, бизнес комбинацията е обединяване на отделни предприятия или бизнеси в едно отчитащо се дружество. В случай, че дружество придобива контрол над друго дружество, което не представлява отделен бизнес, обединяването на тези дружества не се счита за бизнес комбинация. Бизнес комбинацията се отчита по метода на покупката съгласно изискванията на приложимите стандарти.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.8. Бизнес комбинации (продължение)

Когато в отчетни периоди след придобиването на контрола в дъщерното дружество настъпят промени, в участието на Дружеството-майка в дъщерното дружество, без това да води до загуба на контрол, промените се отчитат като операции със собствения капитал (т.е. операции със собствениците в качеството им на собственици). При такива обстоятелства преносните стойности на контролиращите и неконтролиращите участия се коригират, за да отразят промените в относителните им участия в дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която се коригират неконтролиращите участия, както и справедливата стойност на платеното или полученото възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството-майка.

Когато Дружеството изгуби контрол върху свое дъщерно дружество, печалбата или загубата от сделката се определя като разликата между (1) общата сума на справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на остатъчния дял в дружеството и (2) отчетната стойност на активите (вкл. репутация), пасивите и неконтролиращото участие на продаденото дружество.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовият отчет

3.1 Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения, които се използват в производството или за доставката на стоки и услуги, както и за административни цели, се отчитат в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуални загуби от обезценка. Цената на придобиване представлява покупната цена, преките разходи, свързани с транспортирането на актива или разходите за привеждането му в работно състояние.

Имоти, машини и съоръжения които са в процес на привеждане в работно състояние се отчитат по цена на придобиване, намалена с признатите загуби за обезценка. Цената на придобиване включва фактурната цена, разходите за транспорт и други случайни разходи, както и преките разходи, свързани с привеждането на актива в работно състояние. Амортизацията на тези активи, както и на другите активи, свързани с имотите, се извършва на една и съща база, и започва тогава, когато активите са готови, за да бъдат използвани по предназначение.

Последващи разходи, включително извършени за замяна на компонент от актива, се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на дълготраен актив. Балансовата стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения*. Всички други последващи разходи се признават текущо в годината, през която са направени.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовият отчет (продължение)

3.1 Имоти, машини и съоръжения (продължение)

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи определен в години, както следва:

3.2. Нематериални активи

Нематериални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка. Програмните продукти са главният компонент, които съставляват нематериалните активи. Нематериалните активи се признават, ако в бъдеще е вероятно да се получи икономическата изгода, която е следствие от притежанието на актива, и стойността на актива може да бъде оценена достоверно. След първоначалното признаване, нематериалните активи се оценяват по цена на придобиване минус натрупана амортизация и загуби от обезценка. Нематериалните активи се амортизират за полезния си живот чрез използване на линейния метод. Очакваният полезен живот и методът на амортизацията се преразглеждат всяка година в края на отчетния период, за да се направи оценка дали са настъпили промени.

Полезният живот на основните класове активи към 31 декември 2014 е, както следва:

Инвестиционни имоти

Полезен живот
(години)
25

3.3. Обезценка на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

На всяка дата на изготвяне на отчета за финансовото състояние Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията и нематериалните активи, за да определи дали съществуват индикации за настъпила обезценка. Ако съществува такава индикация, се определя възстановимата стойност на актива, за да се определи размера на загубата от обезценка, ако има такава. В случай, че не е възможно да се определи възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Нематериални активи с неопределен полезен живот и нематериални активи, които не са на разположение за ползване, се тестват за обезценка ежегодно и също така, когато съществува индикация за обезценка на актива.

Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба и стойността в употреба. При оценяване стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност чрез дисконтова ставка преди данъчно облагане, която отразява настоящата пазарна оценка на стойността на парите и специфичните за актива рискове.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовият отчет (продължение)

3.3. Обезценка на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи (продължение)

Ако възстановимата стойност на актив (или генерираща парични потоци единица) е по-малка от балансовата му стойност, то последната се намалява до възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се признава незабавно за разход, освен ако съответният актив се пренася по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се счита за намаление на преоценката.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, балансовата стойност на актива (или на единицата, генерираща парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност, но така, че намалената балансова стойност да не превишава балансовата стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив (генерираща парични потоци единица). Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход, освен ако съответният актив се пренася по преоценена стойност, в който случай възстановяването на обезценка се счита за увеличение на преоценката.

3.4. Разходи по заеми

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив, съгласно изискванията на МСС 23 *Разходи по заеми* е актив, който непременно изисква значителен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба.

Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността на един отговарящ на условията актив, се определя чрез коефициент на капитализация. Коефициентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, с изключение на заемите, извършени специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив.

Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията актив започва, когато са изпълнени следните условия:

- се извършват разходите за актива;
- се извършват разходите по заеми; и
- са в ход дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.

Разходите по един отговарящ на условията актив включват само тези разходи, които са довели до плащания на парични средства, прехвърляния на други активи или поемане на лихвоносни задължения.

Разходите по заеми се намаляват с всякакви получени плащания или получени дарения във връзка с актива. Разходите по заеми се намаляват и с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовият отчет (продължение)

3.5 Материални запаси

Материалните запаси са активи, държани за продажба в обичайната дейност на Дружеството, в процес на обработка с цел такава продажба или под формата на материали за влагане в производствения процес или използвани за извършването на услуги.

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от себестойността и нетната реализуема стойност.

Разходите, извън покупната цена, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение и участват във формирането на цената на придобиване са: такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите в готов за тяхното използване вид.

Стойността при потребление на материалните запаси се определя по метода на първа входяща – първа изходяща доставка.

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанка дейност, намалена с приблизително определените разходи за реализация.

3.6 Финансови инструменти и управление на рисковете

Финансовите инструменти на Дружеството включват парични средства в брой и по банкови сметки, вземания, получени заеми и краткосрочни задължения. Ръководството на Дружеството счита, че справедливата цена на финансовите инструменти е близка до балансовата им стойност.

Финансовите активи се признават, когато Дружеството придобие контрол върху договорните права за получаване на парични потоци или друг финансов актив. Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти представляват паричните средства в брой и по текущи сметки в банки, както и краткосрочни депозити в банки с падеж по-малко от три месеца.

Вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор.

Вземанията на Дружеството са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Вземанията са представени по тяхната номинална стойност, намалена с обезценка. Вземанията се признават като текущи, освен в случаите, при които Дружеството очаква те да бъдат уредени след повече от 12 месеца след датата на отчета за финансово състояние.

На база на преглед на вземанията към края на годината се извършва преценка за загуби от обезценка и несъбираемост. Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими и в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между балансовата стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовият отчет (продължение)

3.6. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

Краткосрочни задължения

Краткосрочните задължения са оценени по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

Получени банкови и други заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, формирана от получените парични постъпления, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. След първоначалното им признаване, заемите се отчитат по амортизирана стойност, като всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в отчета за всеобхватния доход през периода на заема, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Заемите с остатъчен срок до 12 месеца се признават като текущи задължения, освен в случаите, при които Дружеството има безусловното право да отложи плащането на задължението за поне 12 месеца след датата на отчета за финансово състояние.

3.7. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на регистрирането му.

3.8. Данъци върху дохода

Текущи данъци

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на отчета за финансово състояние. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода.

Отсрочени данъци

Отсрочените данъци се изчисляват за всички временни разлики чрез сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Актив по отсрочени данъци се признава до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики. Такива активи и задължения не се признават, ако временните разлики са в резултат на положителна репутация или на първоначално признаване (различно от бизнес комбинация) на други активи и задължения в сделка, която не се отразява на облагаемата печалба или счетоводната печалба.

Балансовата стойност на отсрочените данъчни активи се преразглежда към датата на отчета за финансовото състояние и се намалява до степента, до която няма вероятност да има достатъчна облагаема печалба, която да позволи възстановяването на всички или на част от активите. Отсрочените данъчни активи и задължения се измерват на базата на данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложими в периода, в който задължението се урежда или активът се реализира, на базата на данъчните ставки (и данъчни закони), които са постановени към датата на отчета за финансовото състояние.

Измерването на отсрочените данъчни активи и задължения отразява данъчните последици, които биха последвали към датите на отчитане, за да се уредят или възстановят балансовите стойности на активите и задълженията.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовият отчет (продължение)

3.9. Признаване на приходи и разходи

Приходи от продажбата на стоки, услуги и други приходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват brutните потоци от икономически ползи получени от и дължими на Дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансовото състояние. В случаите, когато резултатът не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само дотолкова, доколкото направените разходи са възстановими.

Печалбата (загубата) от продажбата на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и материали се представя като други приходи (разходи).

Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в отчета за всеобхватния доход на базата на процедури за систематично и рационално разпределение

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.9. Признаване на приходи и разходи (продължение)

Финансови приходи и разходи

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, се капитализират като част от стойността на този актив. Всички останали финансови приходи и разходи се отразяват в печалбата или загубата за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната балансова стойност на финансовия актив или пасив. При изчислението на ефективния лихвен процент Дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка. Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

3.10. Лизингови договори

Финансов лизинг

Финансов лизинг е лизингов договор, който прехвърля по същество всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху актив.

Активите, придобити чрез финансов лизинг, се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя, се включват в стойността на актива. Съществуващото задължение към лизингодателя се представя в индивидуаления отчет за финансовото състояние на Дружеството като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разделят между лихвени плащания и плащания по главница, така че да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга.

Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

За целите на представянето на финансовите инструменти по категории, определени в съответствие с МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, задълженията по финансов лизинг се класифицират в категорията финансови пасиви по амортизирана стойност.

Оперативен лизинг

Лизинговите договори, при които значителната част от рисковете и изгодите се поемат от наемодателя, се класифицират като оперативен лизинг. Плащанията по оперативните лизинги (нетно от отстъпките от страна на наемодателя) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход на линейна база за периода на лизинговия договор. Разходи, свързани с поддръжка и застраховки, се отразяват като разходи в отчета за всеобхватния доход към момента на възникването им.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовият отчет (продължение)

3.10. Лизингови договори (продължение)

Продажба с обратен лизинг

Сделката за продажба с обратен лизинг е свързана с продажбата на актив и обратното наемане на същия актив. Счетоводното третиране на продажба с обратен лизинг зависи от вида на съответния лизингов договор и от същността на сделката.

Ако обратният лизинг е финансов лизинг, сделката е средство за предоставяне на финансиране от лизингодателя на лизингополучателя, като активът се явява обезпечение. Ако съгласно условията на договора за финансов лизинг няма промяна в правата за използване на актива от продавача/лизингополучателя преди и след сделката, то тя е извън обхвата на МСС 17 Лизинги и по същество представлява финансиране. В този случай, получените постъпления от сделката се представят като задължения по лихвени заеми в отчета за финансовото състояние, а извършените от лизингополучателя преки разходи по сделката се разсрочват за периода на лизинговия договор.

3.11. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

3.12. Провизии, условни активи и условни пасиви

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на отчета за финансовото състояние. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка дата на индивидуаления отчет за финансовото състояние и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на отчета за финансовото състояние. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише. Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

ПМК ИНВЕСТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

4. Инвестиционни имоти

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Инвестиционни имоти	14919	10260
Начислена амортизация	(410)	(181)
ОБЩО	14509	10079

5. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Вземания от клиенти	116	128
Други вземания	166	33
Вземания от предприятия в групата	511	
Предоставени аванси	73	
ОБЩО	866	161

6. Парични средства

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Парични средства в брой	1	1
ОБЩО	1	1

7. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност в размер на 1 000 хил. лв. и е разпределен в 1 000 000 акции, с номинална стойност в размер на 1 лв. Към 31 декември 2014 капиталът е напълно внесен.

Към 31 декември 2014 съдружници в Дружеството са:

	Към 31.12.2016
Съдружник	Брой акции
ПМК Холдинг Груп АД	999 666
Пенко Несторов Несторов	167
Илиян Костадинов Филипов	167
	1 000 000 .00

ПИМК ИНВЕСТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

8. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
Задължения по банкови заеми		177
Търговски задължения към свързани лица	17497	13946
ОБЩО	17497	14123

Задължения към свързани лица

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
Задължения по лихвени заеми	178	706
Задължения към доставчици	147	72
Задължения по заеми от свързани лица/ПИМК ООД	2999	2121
Други задължения	1	70
ОБЩО	3325	2969
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ	20822	17092

9. Приходи от дейността

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Приходи от продажба на стоки	3	9
Приходи от продажба на услуги	2477	2061
ОБЩО	2480	2070

10. Себестойност

	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
Разходи за материали	308	37
Разходи за външни услуги	565	663
Разходи за амортизация	230	168
Други разходи		52
ОБЩО	1103	920

ПИМК ИНВЕСТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016
Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

11. Финансови разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Разходи за лихви УникредитБулбанк АД	36	73
Разходи за лихви ПИМК ООД	398	370
Разходи за лихви Пимк Холдинг Груп	157	71
Други финансови разходи	2	1
ОБЩО	<u>593</u>	<u>515</u>

12. Финансови приходи

	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Финансови приходи	17	
ОБЩО	<u>17</u>	

13. Сделки със свързани лица

Свързани лица на Дружеството :

- ПИМК Холдинг Груп АД
- Ай Пи Транс АД – България
- Некст Лоджистик ООД
- Genctur uluslararası nakliyat gum ve turz san tiv LTD
- PIMK DOO
- Euro Trailer Romork sanayi ve tivaret LTD
- Spectar Prod

Обемите на сделки, осъществени със свързани лица през 2016г са както следва::

Покупки 2016

- ПИМК ООД 253 х.л.
- ПИМК ХОЛДИНГ ГРУП АД 408 х.л.
- БАЛАСТРИЕРИ ООД 76 х.л.

Продажби 2016

- БГ СЪРВИС 2011 ООД 26 х.л.
- ТРЪК ФЕРИ ЕООД 132 х.л.
- КУАЛИТИ ТРАНС БРОКЕРС ЕООД 1 х. Лв.
- НЕКСТ ЛОДЖИСТИК ЕООД 15 х.л.
- ПИМК ООД 2,770 х л
- ПИМК РЕЙЛ ЕАД 8 х. л.
- ПИМК ХОЛДИНГ ГРУП АД 36 х л
- АРТЕСКОС АД 16 х.л.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

- БАЛАСТРИЕРИ ООД 7 х.л
- Задължения 2016
- ПИМК ООД 13 640 х.л
- ПИМК ХОЛДИНГ АД 3 857 х.л

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове, както и за и управлението на капитала.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени, и може да се прояви като валутен, лихвен или друг ценови риск. Поради естеството на осъществяваната дейност Дружеството е изложена единствено на валутен и лихвен риск.

Валутен риск

Дружеството осъществява сделки във валута, различна от функционалната си валута само в евро. Сделките, осъществени в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като от 1 януари 1999 година българският лев е фиксиран към тази валута.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск, свързан с получени заеми.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Целта на Ръководството е да поддържа постоянен баланс между непрекъснатостта и гъвкавостта на финансовите ресурси, чрез използване на различни форми на финансиране. Управлението на ликвидния риск се извършва от ръководството на Дружеството и включва поддържането на достатъчни наличности от парични средства, договаряне на адекватни кредитни линии, изготвяне, анализ и актуализиране на прогнози за паричните потоци.

Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за

ПИМК ИНВЕСТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

Ръководството на Дружеството наблюдава капиталовата структура на базата на съотношението нетен дълг към коригиран собствен капитал. Нетният дълг включва дългосрочните и краткосрочните лихвени заеми от несвързани лица (в т.ч. и задължения по лизингови договори), намалени с паричните средства. Основният капитал, натрупаната загуба, както и получените заеми от акционерите, формират коригирания собствен капитал на Дружеството.

9. Условни задължения

Дружеството няма сключени договори за банкови гаранции.

10. Събития след края на отчетния период

Няма събития след края на отчетния период, които да изискват отразяване във Финансовия отчет.

15.06.2017 г.

Изготвил:.....
/ Пенко Несторов /



Изп. Директор:.....
/ Пенко Несторов /

A large, stylized handwritten signature of Penko Nestorov.