“ПОРШЕ ИМОБИЛИЕН БГ” ЕООД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Съдържание

Доклад на независимия одитор

Отчет за финансово състояние 3
Отчет за всеобхватния доход 4
Отчет за промените в собствения капитал 5
Отчет за паричните потоци 6
Приложения към годишния финансов отчет 7-22
Годишен доклад за дейността 23-24

Доклад на независимия одитор

До едноличния собственик на „Порше Иммобилиен БГ“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Порше Иммобилиен БГ“ ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“.

Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Независимост

Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовите отчети в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Милка Дамянов

Регистриран одитор

Джок Нюнан

ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

14 февруари 2018 г.

гр. София

ПОРШЕ ИМОБИЛИЕН БГ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

	Прил.	2017	2016
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	*10*	32,512	39,927
Активи по отсрочени данъци	*11*	833	222
Общо нетекущи активи		**33,345**	**40,149**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	*12*	2	56
Надплатени данъци	*17*	8	-
Пари и парични еквиваленти	*13*	2	2
Общо текущи активи		**12**	**58**
Общо активи		**33,357**	**40,207**
Собствен капитал			
Основен капитал	*14*	21,000	21,000
Натрупана печалба		(2,803)	2,433
Общо собствен капитал		**18,197**	**23,433**
Задължения			
Нетекущи задължения			
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	*15*	12,918	12,602
Общо нетекущи задължения		**12,918**	**12,602**
Текущи задължения			
Текуща част от дългосрочен заем	*15*	-	3,912
Търговски задължения	*16*	65	234
Задължение по кеш пул	*15*	2,177	-
Данъчни задължения	*17*	-	26
Общо текущи задължения		**2,242**	**4,172**
Общо собствен капитал и задължения		**33,357**	**40,207**

Тези финансови отчети са одобрени с решение на Управителите на Порше Имобилиен БГ ЕООД на 12 февруари 2018 г.

Маркус Татцер
Управител

Юлия Йовчева - Кръстева
Пълномощник на Управителя
М. Урбан

Михаил Качов
Главен счетоводител

PORSCHE
IMMOBILIEN BG EOOD
ПОРШЕ
ИМОБИЛИЕН БГ ЕООД

Съгласно независим одиторски доклад:

Милка Дамянова
Регистриран одитор

14 -02- 2018

Одиторско дружество София Рег. № 085 ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

Джок Нюнан
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

14 -02- 2018

ПОРШЕ ИМОБИЛИЕН БГ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

	Прил.	2017	2016
Приходи от наеми	*5а*	2,361	2,350
Оперативни разходи инвестиционни имоти	*6*	(298)	(279)
Нетни приходи от наеми		**2,063**	**2,071**
Други приходи	*5б*	53	651
Амортизация и обезценка	*10*	(7,355)	(981)
Общи и административни разходи	*7*	(352)	(693)
Общо разходи по елементи		**(7,707)**	**(1,674)**
Резултат от оперативна дейност		**(5,591)**	**1,048**
Финансови разходи	*8*	(228)	(248)
Печалба преди данъци		**(5,819)**	**800**
Разходи за данъци	*9*	583	(79)
Нетна печалба / (загуба) за периода		**(5,236)**	**721**
Друг всеобхватен доход за периода		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		**(5,236)**	**721**

Тези финансови отчети са одобрени с решение на Управителите на Порше Имобилиен БГ ЕООД на 12 февруари 2018 г.

Маркус Татцер
Управител

Юлия Йовчева - Кръстева
Пълномощник на Управителя
М. Урбан

Михаил Качов
Главен счетоводител

PORSCHE
IMMOBILIEN BG EOOD
ПОРШЕ
ИМОБИЛИЕН БГ ЕООД

Съгласно независим одиторски доклад:

Милка Дамянова
Регистриран одитор

14 -02- 2018

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
София
Рег. № 085
ПРАЙСУОТЪРХАУСКУПЪРС ОДИТ ООД

Джок Нюнан
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

14 -02- 2018

ПОРШЕ ИМОБИЛИЕН БГ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

	Прил.	Основен капитал	Печалби и загуби	Общо
Салдо на 1 януари 2016 г.	*14*	21,000	1,712	22,712
ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА 2016 г.				
Нетна печалба за годината		-	721	721
Друг всеобхватен доход за периода		-	-	-
Общ всеобхватен доход за периода		-	721	721
ТРАНЗАКЦИИ СЪС СОБСТВЕНИЦИТЕ				
Промени в капитала		-	-	-
Общо транзакции със собствениците		-	-	-
Салдо на 31 декември 2016 г.	*14*	**21,000**	**2,433**	**23,433**
Салдо на 1 януари 2017 г.		21,000	2,433	23,433
ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА 2017 г.				
Нетна печалба за годината		-	(5,236)	(5,236)
Друг всеобхватен доход за периода		-	-	-
Общ всеобхватен доход за периода		-	**(5,236)**	**(5,236)**
ТРАНЗАКЦИИ СЪС СОБСТВЕНИЦИТЕ				
Промени в капитала		-	-	-
Общо транзакции със собствениците		-	-	-
Салдо на 31 декември 2017 г.	*14*	**21,000**	**(2,803)**	**18,197**

Тези финансови отчети са одобрени с решение на Управителите на Порше Имобилиен БГ ЕООД на 12 февруари 2018 г.

Маркус Татцер
Управител

Юлия Йовчева - Кръстева
Пълномощник на Управителя М. Урбан

Михаил Качов
Главен счетоводител

PORSCHE
IMMOBILIEN BG EOOD
ПОРШЕ
ИМОБИЛИЕН БГ ЕООД

Съгласно независим одиторски доклад:

Милка Дамянова
Регистриран одитор

14 -02- 2018

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО ПРАЙСУОТЪРХАУСКУПЪРС ОДИТ ООД
София
Рег. № 065

Джок Нюнан
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

14 -02- 2018

ПОРШЕ ИМОБИЛИЕН БГ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго)

	Прил.	2017	2016
Резултат от оперативна дейност			
Печалба преди данъци		(5,819)	800
Корекции, свързани с:			
Разходи за лихви	*8*	228	248
Постъпления от отписана земя	*5б*	-	(69)
Амортизация и обезценка	*10*	7,670	1,640
Печалба от оперативна дейност преди изменения в работния капитал		**2,079**	**2,619**
(Увеличения)/намаления на търговските и други вземания		54	-
Увеличения/(намаления) на търговските и други задължения	*16,17*	(170)	(623)
Паричен поток от основна дейност		**1,963**	**1,996**
Платени данъци върху печалбата		(61)	(75)
Парични потоци от основна дейност		**1,902**	**1,921**
Инвестиционна дейност			
Постъпления от отписана земя	*5б*	-	69
Плащания за придобиване и закупуване на дълготрайни активи		(255)	-
Парични потоци, свързани с инвестиционната дейност		**(225)**	**69**
Финансова дейност			
Платени заеми и лихви		(1,647)	(1,990)
Парични потоци, свързани с финансовата дейност		**(1,647)**	**(1,990)**
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства		-	-
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		2	2
Пари и парични еквиваленти към 31 Декември	*13*	**2**	**2**

Тези финансови отчети са одобрени с решение на Управителите на Порше Имобилиен БГ ЕООД на 12 февруари 2018 г.

Маркус Татцер
Управител

Юлия Йовчева - Кръстева
Пълномощник на Управителя
М. Урбан

Михаил Качов
Главен счетоводител

PORSCHE
IMMOBILIEN BG EOOD
ПОРШЕ
ИМОБИЛИЕН БГ ЕООД

Съгласно независим одиторски доклад:

Милка Дамянова
Регистриран одитор

14 -02- 2018

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
София
Рег. № 065
ПРАЙСУОТЪРХАУСКУПЪРС ОДИТ ООД

Джок Нюнан
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

14 -02- 2018

1. Статут и предмет на дейността на Дружеството

Порше Имобилиен БГ ЕООД („Порше Имобилиен" или „Дружеството") е дружество със седалище в България. регистрирано с дело № 7690/2005 на Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския Закон на Република България. Целта на Дружеството е да изгражда, стопанисва и управлява недвижимите имоти на Порше Холдинг, намиращи се в България, да ги отдава под наем, а също и да предоставя услуги по лизинговане на машини, оборудване и транспортни средства.
Дружеството притежава парцели земя, а също и сгради, които се отдават под наем. Едноличният собственик на Дружеството е Порше Имобилиен ГмбХ, Австрия. Крайната компания майка е Фолксваген АГ, Германия и отчетите на дружеството се включват в консолидираните финансови отчети.

2. База за изготвяне на финансовия отчет

i. Съответствие с МСФО

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в ЕС.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква прилагането на някои счетоводни приблизителни оценки. Изисква се Ръководството на Дружеството да направи своите преценки и предположения. Позициите във финансовите отчети, които изискват по-висока степен на преценка или субективност, и други позиции, върху които прогнозите имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло, са оповестени отделно в приложение 4.

ii. Принцип на историческата цена

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

iii. Нови и изменени стандарти приети от Дружеството

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за своя годишен отчетен период, започващ на 1 януари 2017 г.:

- *Изменения в МСС 12* - Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби, и
- *Изменения в МСС 7* - Инициатива за оповестяване.

iv. Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2018 г. и не са приети предварително от Дружеството

Определени нови счетоводни стандарти и разяснения бяха публикувани като незадължителни за отчетния период към 31 декември 2017 г. и не са били приети предварително от Дружеството. Оценката на Дружеството върху въздействието на тези нови стандарти и разяснения е изложена по-долу.

МСФО 9 Финансови инструменти

МСФО 9 адресира класификацията, оценяването и отписването на финансови активи и пасиви, въвежда нови правила за отчитане на хеджирането и нов модел за обезценка на финансовите активи.

Въздействие

Няма да има въздействие върху отчитането на финансовите пасиви, тъй като новите изисквания засягат само отчитането на финансови пасиви, посочени по ССПЗ, а Дружеството няма такива пасиви. Правилата по отписване са били прехвърлени от МСС 39 *Финансови инструменти. Признаване и оценяване* и не са били променяни.

Новият модел на обезценка изисква признаване на провизиите за обезценка въз основа на очакваната кредитна загуба (ОКЗ), а не само на понесените кредитни загуби съгласно МСС 39. Прилага се за финансови активи по амортизирана стойност, дългови инструменти по ССДВД, договорни активи по МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, лизингови вземания, поети ангажименти по заеми и определени финансови гаранции. Въз основа на направените досега преценки Дружеството не очаква да има ефект от прилагането на новия модел на обезценка.

2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)
iv. Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2018 г. и не са приети предварително от Дружеството (продължение)
МСФО 9 Финансови инструменти (продължение)

Новият стандарт въвежда още разширени изисквания за оповестяване и промени в представянето. Очаква се те да променят същността и степента на оповестяванията на Дружеството относно финансовите му инструменти особено в годината на приемане на новия стандарт.

Дата на приемане от Дружеството

Трябва да се прилага за финансови години, започващи на или след 1 януари 2018 г. Дружеството ще прилага новите правила с обратна сила от 1 януари 2018 г. с практическите облекчения, разрешени съгласно стандарта и сравнителните данни за 2017 г. няма да бъдат преизчислени.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

СМСС издаде нов стандарт за признаване на приходи. Той отменя МСС 18, който се отнася за договори за стоки и услуги и МСС 11, който обхваща договорите за строителство. Новият стандарт се основава на принципа, че приходите се признават, когато контролът на стока или услуга се прехвърли на клиента. Стандартът позволява или пълен, или модифициран ретроспективен подход на приемане.

Въздействие

Ръководството оцени ефектите от прилагането на новия стандарт върху финансовия отчет на Дружеството и не идентифицира области, които могат да бъдат засегнати.

Дата на приемане от Дружеството

Задължително за финансови години, започващи на или след 1 януари 2018 г. Дружеството възнамерява да приеме стандарта, като използва модифицирания ретроспективен подход, което означава, че кумулативното въздействие от приемането ще бъде признато в неразпределената печалба към 1 януари 2018 г. и че сравнителните данни няма да бъдат преизчислени.

v. Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2019 г. и не са приети предварително от Дружеството

МСФО 16 Лизинги

МСФО 16 е издаден през януари 2016 г. Той ще доведе до признаването на почти всички договори за наем на баланса, тъй като разграничението между оперативните и финансови лизинги е премахнато. Според новия стандарт, актив (правото на ползване на наетия обект) и финансово задължение по лизингови вноски се признават. Единственото изключение са краткосрочните лизинги и такива с ниска стойност. Отчитането при лизингодателя няма да се промени значително.

Въздействие

Поради това, че дейността на Дружеството е отдаване под наем на земи и сгради съгласно изискванията на новия стандарт може да се наложи отписването на имоти от отчета и признаване на вземане по лизингови договори. Въпреки това, третирането зависи и от специфичните условия по договорите за наем към момента на първоначално прилагане. Съгласно съществуващите условия по договорите за наем, не се очаква ефект върху признаването на активите на Дружеството.

Стандартът е задължителен за финансови години, започващи на или след 1 януари 2019 г. На този етап Дружеството не възнамерява да приема стандарта преди влизането му в сила. Дружеството възнамерява да приложи опростения преходен подход и няма да преизчислява сравнителните данни за годината преди първоначалното признаване.

Няма други стандарти, които не са все още в сила и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и в обозримите бъдещи транзакции.

2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

vi. Нови стандарти, разяснения и изменения още не приети от ЕС

- *МСФО 17 Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017 г.)* влиза в сила на 1 януари 2021 г.
- *КРМСФО Интерпретация 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издаден на 8 декември 2016 г.)* влиза в сила на 1 януари 2018 г. и се очаква да бъде одобрен през първото тримесечие на 2018 г.
- *КРМСФО Интерпретация 23 Несигурност при третиране на данъци върху доходите (издаден на 7 юни 2017 г.)* влиза в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.
- *Изменения към МСФО 2 Класификация и измерване на транзакциите по плащане на базата на акции (издаден на 20 юни 2016 г.)* влиза в сила на 1 януари 2018 г. и се очаква да бъде приет през първата половина на 2018 г.
- *Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2014 г. -2016 г. (издаден на 8 декември 2016 г.)* влиза в сила на 1 януари 2017 г. и 2018 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.
- *Изменения на МСС 40: Прехвърляния на инвестиционни имоти (издаден на 8 декември 2016 г.)* влиза в сила на 1 януари 2018 г. и се очаква да бъде одобрен през първото тримесечие на 2018 г.
- *Изменения към МСФО 9 Опция за предплащане с отрицателно възнаграждение (издаден на 12 октомври 2017 г.)* влиза в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.
- *Изменения към МСС 28 Инвестиции в Асоциирани и Съвместни предприятия (издаден на 12 октомври 2017 г.)* влиза в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.
- *Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2015 г. -2017 г. (издаден на 12 декември 2017 г.)* влиза в сила на 1 януари 2019 г. и се очаква да бъде одобрен през 2018 г.

vii. Действащо предприятие

Финансовите отчети са изготвени на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие и ще продължи своята дейност в обозримо бъдеще.

3. Функционална и презентационна валута
Този финансов отчет е представен в български лева (BGN). Българският лев е функционалната валута на Дружеството. Финансовата информация, съдържаща се в годишния финансов отчет е представена в хиляди лева.

4. Използване на оценки и преценки
При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

Определяне на справедливи стойности
Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви.

Дружеството е установило контролна рамка по отношение на оценката на справедливи стойности. Това включва оценителски екип в рамките на контролния отдел, който носи общата отговорност за надзора над всички значителни оценки на справедлива стойности, включително справедливи стойности в Ниво 3 и докладва директно на Управителите.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

4. Използване на оценки и преценки (продължение)

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.
Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.
Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в Приложение 10 – *Инвестиционни имоти* и Приложение 20 – *Финансови инструменти.*

5. Приходи

5а Приходи от наеми

	2017	2016
Наеми	2,361	2,350
	2,361	**2,350**

Компанията отдава земя и сгради в София на Порше Интер Ауто БГ ЕООД и Порше БГ ЕООД. В сумите за наем се включват и всички местни данъци върху собствеността, съгласно българското законодателство.

5б Други приходи

	2017	2016
Обратно проявление на провизии	53	582
Получено обезщетение за отчежден от правителството имот	-	69
	53	**651**

6. Оперативни разходи за инвестиционни имоти

	2017	2016
Разходи за застраховки	13	12
Данъци и такси върху недвижимо имущество	285	267
	298	**279**

7. Общи и административни разходи

	2017	2016
Външни услуги	37	34
Себестойност на отчужден имот	315	659
	352	**693**

8. Финансови разходи

	2017	2016
Разходи за лихви	227	247
Банкови такси	1	1
	228	**248**

Разходът за лихви отчетен през 2017 г. се отнася за лихви начислени по кредити и заеми, отчетени на база на техният присъщ ефективен лихвен процент.

9. Разходи за данъци

9а *Признати в Отчета за доходите*

	2017	2016
Текущ данък		
Данък за текущата година	(28)	(79)
Отсрочени данъци		
Отсрочен данък (Приложение 11)	611	-
Общо разход за данъци признат в Отчета за доходите	**583**	**(79)**

9. Разходи за данъци (продължение)

9б *Обяснение на ефективната данъчна ставка*

	%	2017	%	2016
Печалба/загуба преди данъци от продължителни дейности		(5,819)		800
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10.00%	582	10.0%	(80)
Данъчни корекции към предходни периоди	0.02%	1	(0.1%)	1
Нетен данъчен ефект от продължителни дейности	**10.02%**	**583**	**9.9%**	**(79)**

10. Инвестиционни имоти

10а *Движения в балансовата стойност*

	Земи и сгради	Общо
Отчетна стойност		
2016 г.		
Баланс на 1 януари 2016 г.	50,857	50,857
Придобивания	-	-
Отписвания	(659)	(659)
Баланс на 31 декември 2016 г.	**50,198**	**50,198**
2017 г.		
Баланс на 1 януари 2017 г.	50,198	50,198
Придобивания	255	255
Отписвания	(586)	(586)
Баланс на 31 декември 2017 г.	**49,867**	**49,867**
Амортизация и обезценки		
2016 г.		
Баланс на 1 януари 2016 г.	9,290	9,290
Амортизация за периода	981	981
Обезценка	-	-
Баланс на 31 декември 2016 г.	**10,271**	**10,271**
2017 г.		
Баланс на 1 януари 2017 г.	10,271	10,271
Амортизации и обезценки за периода	7,355	7,355
Отписана обезценка	(271)	(271)
Баланс на 31 декември 2017 г.	**17,355**	**17,355**
Балансова стойност		
Към 31 Декември 2016 г.	**39,927**	**39,927**
Към 31 Декември 2017 г.	**32,512**	**32,512**

Активи заложени като обезпечения по задължения

Към 31 Декември 2017 г. Дружеството няма активи заложени като обезпечения по задължения. (2016 г.: няма).

Отписвания на активи през периода

През 2017 г. приключи регулацията на поземления имот в гр.Варна и в резултат на това площта му беше намалена с 2,013 кв.м. Стойността на тази площ е 586 хиляди лева, а отписаната обезценка – 271 хиляди лева. Сумата от 659 хиляди лева отчетена през 2016 г. се отнася за част от имота на Дружеството в с.Мрамор, която беше отчуждена в полза на държавата с решение на Министерския Съвет. Полученото обезщетение е в размер на 69 хиляди лева.

10. Инвестиционни имоти (продължение)

10б *Загуба от обезценка*

i. Справедлива стойност

През 2013 г. год. поради отлагането на разработването на парцелите във Варна и Пловдив, собственост на Дружеството, и неяснотата относно бъдещото им предназначение и ползване, Ръководството счете за нужно да извърши тестване за обезценка и да определи справедливата стойност на тези парцели. Оценката е извършена от наети външни оценители, които притежават достатъчен опит и квалификация за извършване на такъв тип оценка.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 2 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. (Виж Приложение 4).

10в *Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни*

Таблицата по-долу показва използваната техниката за оценяване при оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти, както и значимите ненаблюдаеми входящи данни.

Техника за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между ключови ненаблюдаеми входящи данни и справедлива стойност
Коригирани сравними продажни цени: Оценките извършени от оценителите се базират на пазарни цени от активен пазар, които се коригират за разлики в естеството, местонахождението или състоянието на специфичния имот.	Корекции по отношение на разлики в естеството, местонахождението и състоянието на специфичните имоти.	Значителни увеличения (намаления) в корекциите, без други промени, биха довели до значително по-високи (по-ниски) справедливи стойности.

11. Отсрочени данъчни активи

Към 31 декември 2017 г. Дружеството признава отсрочен данъчен актив произлизащ от това, че разходът за обезценката на парцели във Варна, Пловдив и Мрамор не е признат за данъчни цели. Разходът ще бъде признат при продажба или отписване на имотите или при последваща тяхна преоценка. (2016 г.: 222)

Данъчната ставка, приложена от Дружеството при това изчисление е тази, определена от Закона за Корпоративното Подоходно Облагане, в размер на 10%. Това е ставката, при която се очаква да бъдат реализирани отсрочените данъчни активи и пасиви.

Изменения във временните разлики през периода

	Салдо към 1 януари 2017 г.	Признати в печалба или загуба	Салдо към 31 декември 2017 г.
Отсрочени данъчни активи отнасящи се за обезценки на парцели	222	611	833
	222	**611**	**833**

	Салдо към 1 януари 2016 г.	Признати в печалба или загуба	Салдо към 31 декември 2016 г.
Отсрочени данъчни активи отнасящи се за обезценки на парцели	222	-	222
	222	**-**	**222**

12. Търговски и други вземания

	2017	2016
Отсрочени разходи	2	3
Авансово плащане към доставчици	-	53
	2	**56**

13. Пари и парични еквиваленти

Банкови сметки:	2017	2016
- в евро	2	2
	2	**2**

14. Основен капитал и резерви

Основен капитал

Към 31 Декември 2017 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 21,000,000 лева. Той е 100% собственост на Порше Имобилиен ГмбХ, Австрия. Записаният капитал е изцяло платен от собственика.

Първоначалният капитал при регистрирането на Дружеството през юли 2005 г. е 500 хиляди лева. С решение на едноличния собственик от септември 2005 г. той е увеличен на 1,8 милиона лева. С последващо решение от ноември 2005 г. е увеличен на 3,5 милиона лева, от март 2006 г. на 7,0 милиона и от октомври 2006 г. на 13,0 милиона лева а през 2009 г. на 21 милиона лева.

15. Лихвени заеми и кредити от свързани лица

Това Приложение представя заключителните салда на заемите от свързани лица по номинална стойност.

	2017	2016
Задължения по дългосрочни заеми		
Лихвени заеми от свързани лица	12,918	12,602
	12,918	**12,602**
Краткосрочни лихвени задължения		
Краткосрочна част от дългосрочен лихвен заем	-	3,912
Задължение по договор за кеш пул	2,177	-
	2,177	**3,912**
	15,095	**16,514**

Заемът получен от Порше Корпорит Финанс (ПКФ), свързано лице, беше разделен на две отделни кредитни линии. Салдото към 31 декември 2017 г. се състои от 5,000 хиляди евро по кредитна линия с фиксиран процент и фиксирани дати на плащане, а остатъкът от 1,605 хиляди евро е с променлив лихвенн процент и без фиксирани дати на изплащане.

Фиксираната лихва е 1.5% годишно и се начислява и плаща на тримесечие.

Лихвата по линията с променлив процент се изчислява на базата на 3-месечен EURIBOR плюс надбавка. Начислените през периода лихви се капитализират към главницата. Заемът няма погасителен план или точно определен срок за изплащане, тъй като се подновява на годишна база без да се изисква изрично уведомление от никоя от страните.

Вв допълнение, Дружеството е сключило и договор за кеш пулинг с ПКФ. Съгласно това споразумение всички парични средства, налични към края на работния ден, се прехвърля по сметката на кеш пула, а всички средства, нужни за текущите разплащания се теглят от кеш пула. Лихвата се определя на база на 1-месечния EURIBOR плюс надбавка. Лихвата се калкулира на дневна база и се начислява към салдото на кеш пула на последния ден на месеца.

16. Търговски и други задължения

	2017	2016
Задължения към доставчици	2	-
Задължения по ДДС	12	38
Задължения по лихви	2	5
Начисления за нефактурирани разходи	49	12
Други търговски задължения	-	179
	65	**234**

17. Задължения по данъци / данъци за възстановяване

	2017	2016
Корпоративен данък по ЗКПО	8	(26)
	8	**(26)**

18. Поети ангажименти и потенциални задължения

Договори за заем

По договорите за заем няма други поети ангажименти или специфични условия освен вече оповестените по-горе. Дружеството не е предоставяло никакви свои активи като обезпечение по договорите за заем.

19. Свързани лица

19а *Идентифициране на свързаните лица*

Крайната компания майка е Фолксваген АГ, Германия. Дружеството има отношение на свързано лице с всички дружества от групата Порше и групата Фолксваген. През годината Дружеството е извършвало транзакции със следните свързани лица:

- Порше Интер Ауто БГ ЕООД
- Порше БГ ЕООД
- Порше Корпорит Финанс ГмбХ, Залцбург

19б *Транзакции с компанията майка*

Дружеството няма транзакции с крайната компания майка.

19в *Транзакции с управителите и изпълнителните директори*

През периода, приключващ на 31 Декември 2017 г., няма осъществени транзакции с управителите и изпълнителните директори на Дружеството.

19г *Транзакции с други свързани лица*

Компанията е получила заем и финансиране чрез кеш пул от Порше Корпорит Финанс. За повече детайли виж Приложение 15.

Следната таблица представя вземанията/задълженията за периода 2017 г. и 2016 г., както и транзакциите (без ДДС, където е приложим) със свързани компании, които се намират под контрола на Фолксваген АГ:

Свързано лице	Транзакция	2017	2016
	Продажби		
Порше Интер Ауто БГ ЕООД	Наем	2,265	2,254
Порше БГ ЕООД	Наем	96	96
		2,361	**2,350**
	Покупки		
Порше БГ ЕООД	Счетоводни услуги	6	6
Порше Интер Ауто БГ ЕООД	Ремонти по имоти	1	-
		7	**6**

Към 31 декември 2017 г. няма салда по търговски вземания и задължения със свързаните лица. (2016: няма).

20. Финансови инструменти

20а *Счетоводни класификации и справедливи стойности*

Таблицата показва балансовите и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности. Не е включена информация за справедливите стойности ако балансовата стойност е разумно приближение на справедливата стойност.

31 декември 2017 г.		Балансова стойност			Справедлива стойност		
	Прил.	Заеми и вземания	Други фин. задължения	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3
Финансови активи, които не се измерват по справедлива стойност							
Пари и парични еквиваленти	13	2	-	2	-	-	2
Финансови пасиви, които не се измерват по справедлива стойност							
Необезпечени заеми от св. лица	15	(12,918)	-	(12,918)			(12,918)
Кеш пул		(2,177)	-	(2,177)			(2,177)
Търговски задължения	16	(2)	-	(2)			(2)
		(15,095)	**-**	**(15,095)**			**(15,095)**

31 декември 2016 г.		Балансова стойност			Справедлива стойност		
	Прил.	Заеми и вземания	Други фин. задължения	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3
Финансови активи, които не се измерват по справедлива стойност							
Пари и парични еквиваленти	13	2	-	2	-	-	2
Финансови пасиви, които не се измерват по справедлива стойност							
Необезпечени заеми от св. лица	15	(16,514)		(16,514)			(16,514)
Кеш пул		-	-	-			-
Търговски задължения	16	-	-	-			-
		(16,512)	**-**	**(16,512)**			**(16,512)**

В тази таблица, Дружеството е оповестило справедливата стойност на всеки клас финансови активи и пасиви по начин, който позволява информацията да бъде сравнена с балансовата стойност. В допълнение, активите и пасивите са класифицирани в различните категории финансови инструменти, както е определено в МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване.*

Дружеството не е оповестило справедливи стойности за финансови инструменти като краткосрочни търговски вземания и задължения, защото техните балансови суми са разумна приблизителна оценка на справедливите стойности.

Ръководството счита, че балансовата стойност на получения заем от свързано лице е разумно приближение до неговата справедлива стойност.

20. Финансови инструменти (продължение)

20б *Общи положения за управление на риска*

Управителният съвет носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Това изисква Борда на Директорите да развие политики за идентифициране на лимитите на риска, да определи правила за контрол върху рисковете и спазване на лимитите. Тези политики се преглеждат редовно за да бъдат отразени промените в рисковете, които Компанията среща.

20в *Кредитен риск*

Кредитния риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитния риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти.

Приходите се реализират само на вътрешния пазар и от свързани лица.

Експозиция към кредитен риск

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

	Балансова стойност	
	2017	2016
Пари и парични еквиваленти	2	2
	2	2

Гаранции

Към 31 Декември 2017 г. Дружеството няма предоставени гаранции. (2016 г.: няма).

20г *Ликвиден риск*

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството прави подходящо финансово планиране, за да успее да изпълни плащанията си за разходи и текущи задължения.

Следната таблица представя договорните падежи на финансовите задължения, включително очакваните лихвени плащания, и изключвайки ефекта от споразумения за прихващания.

Недеривативни финансови задължения към 31 декември 2017 година

	Балансова стойност	Паричен поток	6 месеца и по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Заем с фиксирана лихва	9,779	(10,356)	(73)	(74)	(4,209)	(6,000)	-
Кеш пул	2,177	(2,202)	(2,202)	-	-	-	-
	11,956	**(12,558)**	**(2,275)**	**(74)**	**(4,209)**	**(6,000)**	**-**

20. Финансови инструменти (продължение)

20г *Ликвиден риск (продължение)*

Недеривативни финансови задължения към 31 декември 2016 година

	Балансова стойност	Паричен поток	6 месеца и по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Заем с фиксирана лихва	13,691	(14,258)	(4,013)	(73)	(147)	(10,025)	-
Кеш пул	-	-	-	-	-	-	-
	13,691	**(14,258)**	**(4,013)**	**(73)**	**(147)**	**(10,025)**	-

Заемът към Порше Корпорит Файненс не е посочен в горните времеви периоди, поради факта, че е договорен без погасителен план или краен срок.
Дружеството няма деривативни финансови задължения.

20д *Пазарен риск*

Пазарен риск е рискът, че промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута и лихвени проценти биха оказали влияние на доходът на дружеството или на стойността на притежаваните от него финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

i. Валутен риск

Дружеството има финансови активи и транзакции само в лева и евро. Поради факта, че валутния курс на лева към еврото е фиксиран на 1.95583, ръководството на Дружеството смята че експозицията към валутен риск е ограничена.

Анализ на чувствителността

Поради това, че Дружеството оперира само в евро и лева и поради фиксирания курс на тези две валути, вариацията на еврото спрямо други валути не би имало отражение към финансовото състояние и нетния резултат на Дружеството към 31 декември 2017 г.

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, свързан със вземанията, поради фиксирани курс на Лев/Евро.

ii. Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск във връзка със заема, получен от Порше Корпорат Финанс, свързано лице, който е с плаващ лихвен процент. Лихвите по заема се определят на базата на 3-месечния EURIBOR плюс надбавка. Месечният разход за лихви може да варира поради промени в 3-месечния EURIBOR.

Профил

На датата на съставяне на финансовия отчет, лихвеният профил на финансовите инструменти на Дружеството е следният:

	Балансова стойност	
	2017	**2016**
Инструменти с променлива лихва – финансови задължения	5,316	2,823
Инструменти с фиксирана лихва – финансови задължения	9,779	13,691
Общо лихвоносни инструменти	**15,095**	**16,514**

20. Финансови инструменти (продължение)

20д *Пазарен риск (продължение)*

Анализ на чувствителността на паричните потоци от финансови инструменти с плаващ лихвен процент
Промяна от 100 базисни пункта в лихвения процент към датата на съставяне на отчета, би увеличила/намалила капитала и печалбата/загубата с посочените по-долу суми. Този анализ предполага, че всички други променливи, в частност валутните курсове, остават непроменени. Анализът е направен на същата база и за 2016 година.

	Печалба / (загуба)	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
	2017	
Инструменти с променлива лихва – финансови задължения	(53)	53
	(53)	**53**
	2016	
Инструменти с променлива лихва – финансови задължения	(28)	28
	(28)	**28**

21. Равняване на движенията на задължения, произтичащи от финансови дейности, към паричните потоци

	Задължения		
	Кеш пул	**Заеми**	**Общо**
Баланс към 1 януари 2017 г.	-	16,514	**16,514**
Промени от финансови парични потоци			
Изплащане на заеми	3,628	(3,628)	-
Общо промени от финансови парични потоци	**3,628**	**(3,628)**	-
Други промени			
Свързани с финансови задължения			
Промени в овърдрафта	(1,648)	-	**(1,648)**
Разходи за лихви	197	32	**229**
Общо други промени, свързани с финансови задължения	**(1,451)**	**32**	**(1,419)**
Баланс към 31 декември 2017 г.	**2,177**	**12,918**	**15,095**

22. Събития след датата на отчета

Няма събития настъпили след датата на отчета, които биха могли да окажат значим ефект върху финансовия отчет изготвен за периода приключващ на 31 декември 2017 г.

23. Значими счетоводни политики

С изключение на промените, обяснени в Приложение 2, Дружеството е приложило последователно значимите счетоводни политики представени по-долу за всички периоди, представени в този финансов отчет.
Следва индекс на значимите счетоводни политики, детайлно описани на следващите страници.

Приложение **Стр.**
(а) Операции с чуждестранна валута 19
(б) Инвестиционни имоти 19
(в) Финансови инструменти 20
(г) Обезценка 20
(д) Провизии и приходи за бъдещи периоди 21
(е) Приходи 22
(ж) Разходи 22
(з) Данък върху печалбата 22

23а. Операции с чуждестранна валута
Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Печалба или загуба от курсови разлики, се признават като приход или разход за периода. Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност.

23б. Инвестиционни имоти
Собствени активи
Инвестиционните имоти са имоти, които се държат от дружеството с цел получаване на доход от наем, с цел очаквано увеличение на стойността или двете заедно. Ръководството на дружеството е решило да отчита инвестиционните имоти по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизация и загуби от обезценка.
При първоначалното си признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване. Цената на придобиване включва покупната цена, а също така вносни мита и невъзстановими данъци и такси, свързани с покупката, както и всякакви други присъщи разходи, нужни за довеждане на актива в състоянието, нужно за неговата експлоатация.
След първоначалното признаване като актив, инвестиционните имоти се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация (виж по-долу) и загуби от обезценка.
Когато в даден инвестиционен имот се съдържат компоненти с различна продължителност на полезния живот, те се отчитат отделно.

Последващи разходи
Разходи, възникнали, за да се подмени главен компонент на активите, отчетени като инвестиционни имоти, който се отчита отделно, включително разходи за инспекция и основен ремонт, се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива или полезния живот. Всички останали разходи се признават в Отчета за доходите като разход в момента на възникването им.

Амортизация
Амортизацията се начислява в Отчета за доходите на база на линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти или на компонентите, които се отчитат отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на материалните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- сгради – 25 години

23. Значими счетоводни политики (продължение)

23в. Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

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

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

Дружеството има следните не-деривативни финансови активи: вземания и пари и парични еквиваленти.

Вземания и пари и парични еквиваленти

Вземанията са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котирани на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко. Банковите овърдрафти, които са платими при поискване и формират неразделна част от управлението на паричните наличности на Дружеството, се включват като компонент на пари и парични еквиваленти за целите на изготвянето на отчета за паричните потоци.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнение или са отменени или не са валидни повече.

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

Дружеството има следните не-деривативни финансови пасиви: заеми и търговски и други задължения.

Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iii) Акционерен капитал

Обикновени акции

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Разходите пряко свързани с издаването на обикновените акции и опции върху акции се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти.

23г. Обезценка

(i) Финансови активи (включително вземания)

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

Обективно доказателство, че финансов актив (включително капиталови ценни книги) е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, преструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът или емитентът ще изпадне в несъстоятелност, липсата на активен пазар за дадена ценна книга. В допълнение, за инвестиция в капиталова ценна книга значителен или продължителен спад в справедливата стойност под нейната цена на придобиване е обективно доказателство за обезценка.

Дружеството взима пред вид доказателства за обезценка на вземания както за конкретен актив, така и на колективно равнище.

23. Значими счетоводни политики (продължение)

23г. Обезценка (продължение)

(i) Финансови активи (включително вземания) (продължение)

Всички индивидуално значими вземания се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими вземания, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Вземанията, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно вземания и ценни книжа, държани до падеж, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагането на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща вземанията. Когато последващо събитие намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява през печалби и загуби.

(ii) Нефинансови активи

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

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

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

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

23д. Провизии и приходи за бъдещи периоди

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

(i) Гаранции

Провизиите за гаранции се признават, когато свързаните с тях продукти или услуги са продадени. Провизиите се базират на исторически данни за гаранциите и на претегляне на всички възможни случаи с вероятностите те да се случат.

(ii) Обременяващи договори

Провизия за обременяващи договори се признава, когато очакваните ползи за Дружеството от договора са по-ниски от неизбежните разходи за изпълнение на задълженията по договора. Тази провизия се оценява по настоящата стойност на по-ниското от очакваните разходи за прекратяване на договора и очакваните нетни разходи за продължаване на договора. Преди установяване на провизията, Дружеството признава загуба от обезценка на активи, свързани с този договор.

23. Значими счетоводни политики (продължение)

23е. Приходи от услуги

Приходите от услуги се признават пропорционално на етапа на завършеност на транзакцията към датата на отчета. Приход не се признава в случай, че има несигурност относно получаването на възнаграждението и възстановяването на разходите, свързани с изпълнението на услугата.

23ж. Разходи

(i) Оперативни разходи

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване.

(ii) Плащания по оперативен лизинг

Плащанията по експлоатационен лизинг се признават в Отчета за доходи на база линейния метод за времето на продължителност на лизинговия договор. Получени външни ползи се признават в Отчета за доходи като неразделна част от общите лизингови разходи.

Минималните лизингови вноски по финансов лизинг се разпределят между финансови разходи и намаляване на неуредените задължения. Финансовите разходи се разпределят към всеки период за времето на лизинговия срок така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент на остатъка от задължението.

Условните лизингови плащания се отчитат като се ревизират минималните лизингови плащания за остатъчния срок на лизинга, когато корекцията по лизинга е потвърдена.

Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението, Дружеството определя дали то е, или съдържа лизинг. Конкретен актив е предмет на лизинг, ако изпълнението на споразумението зависи от използването на този определен актив. Споразумение представлява предаване на правото на ползване на актива, ако споразумението предоставя на Дружеството правото да упражнява контрол върху употребата на базовия актив.

При възникване или след повторна оценка на споразумението, Дружеството разделя плащания и други изисквани възнаграждения по това споразумение, на такива за лизинг, и такива за други елементи, въз основа на относителните им справедливи стойности. Ако Дружеството заключи, че за даден финансов лизинг е невъзможно да се разделят плащанията надеждно, актив и пасив се признават в размер, равен на справедливата стойност на базовия актив. След това пасивът се намалява, когато се извършват плащанията, и се признава вменен финансов разход върху пасива като се използва диференциалния лихвен процент на Дружеството.

(iii) Нетни финансови приходи и разходи

Нетните финансови разходи включват разходи за лихви, изчислени по метода на ефективния лихвен процент, получени приходи от лихви от инвестирани средства, приходи и разходи от промени във валутните курсове, и банкови такси и комисионни. Финансовите приходи се отчитат в печалби и загуби в периода, в който възникват, въз основа на ефективната възвръщаемост на актива.

23з. Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно плащане върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите, използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет, и сумата използвана за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка не е бизнес комбинация и не е засягаща печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели. Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспаднат, използвайки приложимите към датата на баланса данъчни ставки. Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

Порше Имобилиен БГ ЕООД

Годишен доклад за дейността

към 31 декември 2017 г.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в България като еднолично дружество с ограничена отговорност. Първоначалната регистрация е извършена през 2005 година. Към 31 декември 2017 г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е Порше Имобилиен ГмбХ, Австрия, и управители са г-н Маркус Татцер и г-н Михаел Урбан.

Основната дейност на Дружеството е отдаването под наем на земи и сгради към други компании от Групата Порше. Дружеството не е обект на режим на лицензиране или други специфични регистрации. От 2005 година Дружеството е регистрирано по ЗДДС с номер BG131443803. Дружеството не разполага със собствен персонал.

Нетният финансов резултат за 2017 година е загуба в размер на 5,236 хиляди лева (2016: печалба 721 хил.лв.). Дружеството не е изплащало дивиденти към едноличния собственик. Загубата за 2017 година се дължи на обезценката на някои от поземлените имоти на Дружеството. Размерът на разходите за обезценка през текущата година е 6,374 хиляди лева. През 2016 година няма отчетени разходи за обезценка.

ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Основните показатели, анализирани в индустрията, приложими към Дружеството са посочено по-долу. За сравнимост, ефектът от обезценката през 2017 година е изключен.

	2017	2017 (без обезценка)	2016
Възвръщаемост на собствения капитал (нетна печалба / собствен капитал)	(0.252)	0.021	0.031
Нетна норма на печалба (нетна печалба / приходи)	(2.218)	0.212	0.348
Нетна краткосрочна ликвидност (текущи активи / текущи пасиви)	2.200	2.578	2.397

Дружеството отдава имоти под наем на Порше Интер Ауто БГ ЕООД и Порше БГ ЕООД. През 2017 и 2016 година няма промяна в имотите давани под наем. Няма промени в размера на наема през 2017 спрямо 2016 година. Показателите Възвръщаемост на собствения капитал и Нетна норма на печалба (без ефект от обезценка) намаляват поради по-малките Други приходи през 2017 в сравнение с 2016 година. Промяната в нетната краткосрочна ликвидност се дължи на изплащането на заемите и на намаляването на разходите за лихви във връзка с това.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Няма събития след датата на финансовите отчети, за които е нужно допълнително оповестяване.

БИЗНЕС ЦЕЛИ ЗА 2018 ГОДИНА

Няма планове за значителна промяна в дейността на Дружеството през 2018 година.

НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не извършва собствена научноизлевателска и развойна дейност.

ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ

Като еднолично дружество с ограничена отговорност Дружеството не може да изкупува собствения си капитал. През отчетния период не е имало промени в собствеността на дяловете на Дружеството.

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ

Дружеството няма клонове.

ИЗПОЛЗВАНЕ НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И АСОЦИИРАНИ С ТЯХ РИСКОВЕ

Използваните финансови инструменти от Дружеството се ограничават до търговски вземания и задължения, пари и заеми и краткосрочно финансиране чрез кеш пулинг. Тези финансови инструменти не са изложени на съществени рискове, които имат отражение върху оценяването им, тъй като са деноминирани само в лева и евро. Лихвените нива през 2017 година останаха сравнително постоянни. Лихвеният риск е представен в детайли в Приложение 20 към Годишните Финансови Отчети. Ликвидният риск (рискът от времевата разлика между плащанията и постъпленията) се управлява чрез краткосрочното финансиране чре кеш пулинг.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Няма събития настъпили след датата на баланса, които да бъдат оповестени в настоящият доклад.

12 февруари 2018 г.

Юлия Йовчева-Кръстева
Пълномощник на Управителя
Михаел Урбан

Маркус Татцер
Управител