

**„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

СЪДЪРЖАНИЕ

Доклад на независимия одитор

Обща информация	1
Годишен доклад за дейността.....	2
Отчет за всеобхватния доход.....	6
Отчет за финансовото състояние.....	7
Отчет за промените в собствения капитал	8
Отчет за паричните потоци.....	9
Приложения към финансовия отчет.....	10-29

Съвет на директорите

Аристотелис Каритинос - Председател
Тиресиа Месари - Член
Анна Халкиадаки – Член
Росен Тенев - Член

Адрес

гр. София 1463
район р-н Триадица
бул. "Патриарх Евтимий" No 82

Правни консултации

Boyanov & Co.

Обслужващи банки

Юробанк България АД
София 1766,
ул. "Околовръстен път" 260

Управлението представя своя годишен доклад на дейността, както и годишния финансов отчет към 31.12.2019 г., изготвен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени от Комисията на Европейския съюз.

Годишният финансов отчет на Дружеството е заверен от “ПрайсуотърхаусКупърс Одит” ООД, България, гр. София 1000, бул. Мария Луиза № 9-11.

1. Описание на дейността

ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано в България със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадица, бул. "Патриарх Евтимий" No 82, вписано в Търговския регистър на 10 ноември 2017 г.

Предметът на дейност на Дружеството включва инвестиране в недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, която не е забранена със закон.

През 2017 г. Дружеството придобива мултифункционален търговски и развлекателен център (състоящ се от 63 обекта и поземлен имот), разположен в София, ж.к. Люлин, ул. Ицхак Грациани, като участва в процедура за публична продажба, в периода от 27.10.2017 г. до 27.11.2017 г., като на 28.11.2017 г. Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД печели търга. През март 2018 г. прехвърлянето на имота е завършено, с дата на влизане в сила 08.01.2018 г.

През 2019 г. Дружеството реализира счетоводна загуба в размер на 111 хил. лв. През 2018 г. Дружеството реализира счетоводна загуба в размер на 114 хил. лв.

Дружеството няма регистрирани клонове.

2. Човешки ресурси

Към 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. Дружеството няма нает персонал.

3. Анализ на продажбите и структура на разходите

Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД няма реализирани приходи от продажби през 2019 г. Разходите за основната дейност са в размер на 123 хил. лв. (2018 г.: 126 хил. лв.)

Към 31.12.2019 г. инвестиционните имоти в процес на изграждане в размер на 20,234 хил. лв. се отнасят до Мултифункционален търговски и развлекателен център (2018 г.: 19,461 хил. лв.)

Няма финансови разходи за 2019 г. (2018 г.: 1 хил. лв.)

4. Структура на капитала

Дружеството е създадено на 10.11.2017 г. с цел инвестиция в недвижими имоти. През 2019 година настъпват две основни промени, свързани със собствеността на капитала на Дружеството.

Първата промяна е свързана с изменение на фирменото наименование на Дружеството, което притежава 100% от капитала на Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД. На извънредно общо събрание на акционерите на НБГ Пангея РЕИК, проведено се на 11 септември 2019 г., е взето решение да се изменени фирменото наименование на компанията от „НБГ Пангея РЕИК“ на „Проеа Инвестмънтс“ (с пълно търговско наименование „Проеа Аноними Етерия Епендисеон Се Акините Периусия“). Изменението е одобрено от Министерството на развитието и инвестициите с решение № 1695248 / 01.10.2019 г., което е регистрирано в Общия търговски регистър на горепосоченото министерство на 1 октомври 2019 г. Към 31.12.2019 г. Дружеството Проеа Инвестмънтс е притежател на 100% от капитала на Дружеството.

Втората промяна е свързана със собствеността на Дружеството, което притежава 100% от капитала на Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД. Националната банка на Гърция S.A. (НБГ) контролира Продеа Инвестмънтс до 23 май 2019 г. въз основа на акционерно споразумение. На 23 май 2019 г. Invel Real Estate B.V. пряко придоби 76,156,116 акции с право на глас в Продеа Инвестмънтс, т.е. придобва 29,81% от общия брой акции с право на глас на Дружеството. На същата дата, 23 май 2019 г., CL Hermes Opportunities L.P. директно придоби 7,281,997 акции с право на глас в Продеа Инвестмънтс, т.е. 2,85% от общия брой акции с право на глас в Продеа Инвестмънтс. Горепосоченият процент от 32,66% от акциите с право на глас беше прехвърлен на Invel Real Estate BV и CL Hermes Opportunities LP от Националната банка на Гърция S.A. (НБГ). Правата за контрол върху Продеа Инвестмънтс, които съгласно закона и устава на Продеа Инвестмънтс се предоставят към Invel Real Estate (ХОЛАНДИЯ) II BV, в качеството си на мажоритарен акционер в Продеа Инвестмънтс с процент от 63.39%, изцяло упражняван от последния. В съответствие с уведомлението TR1 от Закон 3556/2007 от 23.05.2019 г., компанията Castlake Opportunities Partners LLC е краен акционер в Дружеството, притежаващ 98.15%. Castlake Opportunities Partners LLC не се контролира от нито едно физическо или юридическо лице.

Към 31.12.2019 г. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 50 хил. лв. – 50 000 броя поименни акции с номинал 1 лв.

Към 31.12.2019 г. Дружеството се представлява и управлява от съвет на директорите, съставен от г-н Аристотелис Каритинос (председател), г-жа Тиресия Месари (член), г-жа Анна Халкиадаки (член) и г-н Росен Денев Тенев (член).

Не е възможно да се направи разумна преценка за размера на възнагражденията, изплатени на основния ръководен персонал за дейността, извършена във връзка с Дружеството, тъй като има задължения и отговорности, свързани с други дружества в групата.

5. Договори съгласно чл.240Б от Търговския закон

Дружеството няма сключени договори съгласно чл. 240 б, алинея 1 от Търговския Закон .

6. Бизнес рискове

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и привлечени средства и търговски и други задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи като например, търговски и други вземания, парични средства, които възникват пряко от дейността.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена в Приложение 16 от годишния финансов отчет на Дружеството.

Сред бизнес рисковете трябва да се отбележи общото развитие на пазара на недвижими имоти и по-конкретно на сегмента търговски центрове. Тези фактори влияят пряко върху реализацията на проектите на дружеството, като например неблагоприятно развитие като свиване на търговията на дребно и понижаване на наемите на търговски площи.

7. Научно-изследователска и развойна дейност

Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД не развива собствена научно-изследователска и развойна дейност.

Дружеството ползва иновациите и разработките на групата и спомага за прилагането им чрез технически консултации, калкулации и други.

8. Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Епидемията от коронавирус (COVID-19) стартира от Китай от края на 2019 г. и се разпространи из целия свят. В България първите положителни проби бяха потвърдени на 8 март 2020 г. Впоследствие, беше въведено извънредно положение с решение на българския Парламент на 13 март 2020 г.

Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, обхватът и ефектите върху бизнеса и приблизителна оценка на очакваните финансови ефекти е сложно и практически невъзможно да бъдат направени и оценени с точност към датата на одобрение на този финансов отчет.

Дружеството в съответствие със строгите противоепидемични мерки и ограничения, наложени от извънредното положение, предприема действия във връзка с идентифициране на всички несигурности и рискове с цел планиране и изпълнение на мерки за смекчаване на финансовия ефект върху финансовото състояние и финансовите резултати от дейността на Дружеството за 2020 г. и в бъдеще.

Въздействието на епидемията върху икономическия сектор, в който оперира Дружеството, към момента не е еднозначно. От една страна търговията на дребно и по-конкретно търговските центрове бяха сериозно засегнати от наложените ограничения, от друга страна в периода след отмяна на ограничителните мерки се наблюдава засилена динамика в сектора, както и продължаващо устойчиво развитие на сегмента логистични площи, което може да се отрази благоприятно върху проекта на Дружеството.

Видът на проекта и фазата на неговата реализация позволяват известна гъвкавост и възможност за адаптация към променливите пазарни условия. За целта ръководството наблюдава процесите и проучва различни сценарии за оптималното развитие на проекта.

На 23 септември 2020 г. едноличния собственик е взел решение за увеличение на регистрирания капитал на дружеството от 50 хил. лв на 295 хил. лв.

9. Очаквано развитие на Дружеството за 2020 г.

Ръководството на Дружеството извършва проучвания на имотния пазар в страната и отдаването им под наем, като предвижда довършване на строителството на сградата в обозримо бъдеще.

Поради специфичната здравна и икономическа ситуация в момента е трудно да се прогнозират конкретни срокове за реализация и въвеждане в експлоатация на обекта.

10. Други

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството са:

	2019 г.	2018 г.
коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.62	1.68
коефициент на обща ликвидност	120	357
коефициент на бърза ликвидност	120	357
коефициент на незабавна ликвидност	120	347
коефициент на абсолютна ликвидност	116.5	347
коефициент на задлъжнялост	(115.55)	(292.79)

11. Отговорности на Ръководството

Съгласно българското законодателство управлението ще изготвя финансови отчети за всяка финансова година, осигурявайки/спазвайки вярното и честно представяне състоянието на дружеството към края на отчетния период и финансовите му резултати.

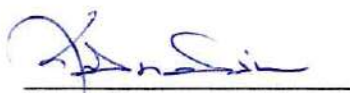
Управлението изготвя финансовия отчет съгласно изискванията на МСФО.

Управлението потвърждава, че прилага установената счетоводна практика и съблюдава принципа за предпазливост при оценка на измененията в активите, вземанията, приходите и разходите, при изготвянето на финансовия отчет към 31.12.2019 г.

Управлението потвърждава още, че се придържа към МСФО и че финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа за действащо предприятие.

Управлението е отговорно за точното/вярното водене на счетоводните регистри, правилното управление на активите, както и предприемането на необходимите действия с цел превенция на евентуални злоупотреби и нередности.

Съвет на директорите:

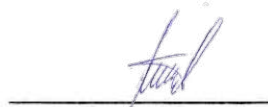


/Анна Халкиадаки/

Член

Атина,

30.09.2020 г.



/Росен Тенев/

Член

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

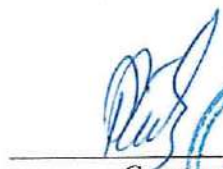
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Наименование	Прил.	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Разходи за външни услуги	4	(84)	(69)
Разходи за амортизация	8	(5)	(3)
Разходи за материали		(4)	(1)
Други разходи за дейността	5	(30)	(53)
Загуба от оперативна дейност		(123)	(126)
Финансови разходи	6	-	(1)
Загуба преди данъци		(123)	(127)
Разходи за данъци	7	12	13
Загуба за годината		(111)	(114)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(111)	(114)

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 30.09.2020 г.


 Член
 Анна Халкиадаки


 Член
 Росен Тенев


 Съставител
 Антера ООД - Румяна Гичева

Заверил съгласно одиторски доклад:


 Цветана Цанкова
 Регистриран одитор
 Дата: 30/09/2020

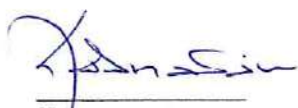



 Джок Нюнан
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД
 Дата: 30/09/2020

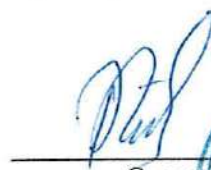
„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Наименование	Прил.	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Нетекущи активи			
Машини, съоръжения и оборудване	8	6	11
Инвестиционни имоти в процес на изграждане	9	20,234	19,461
Отсрочени данъчни активи	7	25	13
Общо нетекущи активи		20,265	19,485
Текущи активи			
Други вземания	10	7	10
Парични средства и парични еквиваленти	11	233	347
Общо текущи активи		240	357
Сума на активите		20,505	19,842
Собствен капитал			
Регистриран капитал	12	50	50
Натрупани загуби		(229)	(118)
Общо собствен капитал		(179)	(68)
Нетекущи пасиви			
Заеми от свързани лица	13	20,682	19,909
Общо нетекущи пасиви		20,682	19,909
Текущи пасиви			
Търговски задължения	14	2	1
Общо текущи пасиви		2	1
Сума на собствения капитал и пасивите		20,505	19,842

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 30.09.2020 г.


Член
Анна Халкиадаки


Член
Росен Тенев

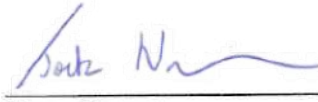

Съставител
Антера ООД - Румяна Гичева



Заверил съгласно одиторски доклад:


Цветана Цанкова
Регистриран одитор
Дата: 30/09/2020




Джок Нюнан
„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД
Дата: 30/09/2020

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

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

	Прил.	Регистриран капитал	Натрупани загуби	Общо
Салдо на 1 януари 2018 г.		50	(4)	46
Всеобхватен доход		-	(114)	(114)
Загуба за годината		-	(114)	(114)
Салдо на 31 декември 2018 г.	12	<u>50</u>	<u>(118)</u>	<u>(68)</u>
Салдо на 1 януари 2019 г.		50	(118)	(68)
Всеобхватен доход		-	(111)	(111)
Загуба за годината		-	(111)	(111)
Салдо на 31 декември 2019 г.	12	<u>50</u>	<u>(229)</u>	<u>(179)</u>

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 30.09.2020 г.



Член
 Анна Халкиадаки



Член
 Росен Тенев



Съставител
 Антера ООД - Румяна Гичева



Заверил съгласно одиторски доклад:



Цветана Цанкова
 Регистриран одитор
 Дата: 30/09/2020




Джок Нюнан
 „ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД
 Дата: 30/09/2020

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Наименование	Прил.	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Парични потоци от оперативна дейност			
Възстановен ДДС		18	37
Плащания към доставчици		(132)	(160)
Нетен поток използван в оперативна дейност		(114)	(123)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на нетекущи активи		-	(891)
Нетен поток от инвестиционна дейност		-	(891)
Нето намаление на паричните средства и еквиваленти		(114)	(1,014)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	11	347	1,361
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	11	233	347

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 30.09.2020 г.


Член
Анна Халкиадаки
Гичева


Член
Росен Тенев


Съставител
Антера ООД **Румяна**
ООД

Заверил съгласно одиторски доклад:


Цветана Цанкова
Регистриран одитор
Дата: 30/09/2020




Джок Нюнан
„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД
Дата: 30/09/2020

Корпоративна информация

„Пи Ен Джи Пропъртис“ ЕАД е дружество, регистрирано в Търговския регистър на 10.11.2017 г., със седалище в България. Адресът на управление на дружеството е град София, район Триадица, бул. „Патриарх Евтимий“ №82. Дружеството се управлява и представлява от съвет на директорите с председател Аристотелис Каритинос, притежаваш гръцки паспорт № AN 3308372, издаден на 04.11.2016г. и членове - Тиресиа Месари, притежаваша личен паспорт № AN2190455, издаден на 22.06.2016г., Анна Халкиадаки, притежаваша личен паспорт № AN 5320412, издаден на 02.06.2017г. и Росен Денев Тенев, притежаваш лична карта № 641173202, валидна до 06.10.2020г.

Едноличен собственик на Дружеството е „Проеа Инвестмънтс“, дружество, учредено и съществуващо по законите на Република Гърция, с фирмен номер 3546201000, със седалище и адрес на управление в Република Гърция, град Атина, ул. „Хрисоспилиотисис“ 9. Крайната компания-майка е Castl lake Opportunities Partners LLC.

Предметът на дейност включва основно покупко-продажба и управление на недвижими имоти.

Дружеството има емитирани 50 000 броя поименни акции, като всяка акция е с номинал 1 лв., които представляват 100% от капитала.

Българското законодателство не забранява решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството за приемане на годишния счетоводен отчет да бъде отменено (по надлежния ред) и в случай на необходимост да бъде съставен и публикуван нов коригиран годишен счетоводен отчет за същата счетоводна година.

1. Преглед на дейността

Съгласно уведомление за възлагане на недвижим имот по изпълнително дело № 20168380406442 дружеството участва, чрез частен съдебен изпълнител Милен Бъзински, в търг за публична продан на мултифункционален търговски и развлекателен център (състоящ се от 63 обекта и поземлен имот), находящ се в град София, район Люлин, улица Ицхак Грациани, собственост на Плаза Уест ЕАД (ЕИК: 203390212) и Плаза Уест 2 АД (ЕИК: 203391870). За целта Дружеството има сключен договор от 20.11.2017 г. за вътрешногрупов заем с НБГ Пангея РЕИК преименувано през 2019 г. на „Проеа Инвестмънтс“ (с пълно търговско наименование „Проеа Аноними Етерия Епендисеон Се Акинити Периусия“) – дружество инвестиращо в недвижими имоти, съществуващо съгласно законите на Гърция, със седалище в гр. Атина, Гърция и адрес на управление ул. Хрисоспилиотисис №9, Атина, Гърция, вписано в Общия търговски регистър с номер 3546201000.

Понастоящем ръководството на компанията проучва варианти за довършване на строителството на сградата и отдаване под наем на търговски площи.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики

2.1. База за изготвяне

(i) Съответствие с МСФО, приети в ЕС

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.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

(ii) Историческа стойност

Настоящият финансов отчет е изготвен на принципа на историческата стойност.

(iii) Принцип на действащото предприятие

Настоящият финансов отчет е изготвен на принципа на „действащо предприятие“, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Предприятието няма нито намерение, нито необходимост да реструктурира, ликвидира или значително да намали обема на своята дейност.

Дружеството генерира загуба след данъчно облагане за 2019 г. в размер на 111 хил. лв., има отрицателен собствен капитал в размер на 179 хиляди лева и е в нарушение на член 252, ал (1), т.5 от Търговския закон, тъй като регистрираният капитал надвишава нетните активи. Дружеството има отрицателен нетен паричен поток от оперативна дейност, но текущите активи към края на 2019 г. превишат текущите пасиви. На 23 септември 2020 г. едноличния собственик е взел решение за увеличение на регистрирания капитал на дружеството от 50 хил. лв. на 295 хил. лв.

При оценката дали принципът за действащо предприятие е приложим в условията на настоящата ситуация, ръководството е взело предвид цялата налична информация за бъдещето, най-малко за период от 12 месеца, но без да се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период. Преценката се основава на подробен анализ на факторите, свързани с текущата и очакваната рентабилност, погасителни планове на дълга, потенциални източници на подмяна на финансирането и др. В тази връзка, възможността Дружеството да посрещне задълженията си и да продължи да съществува като действащо предприятие, зависи от подкрепата, предоставена от компанията майка - Продеа Инвестмънтс.

Компанията майка също така е предоставила писмо за подкрепа на 29 септември 2020 г., в което потвърждава намеренията си да продължи да подкрепя финансово Пи Ен Джи Пропъртис ЕАД и да не изисква изплащане на предоставените заеми през следващите 12 месеца. Ако компанията майка преустанови финансова си подкрепа на Дружеството и управлението не съумее да изпълни плановите и действията, описани по-горе, и съответно принципът за действащо предприятие не може да бъде приложен, то активите и пасивите на дружеството следва да се измерват според тяхната нетната реализуема стойност. Тези стойности може да се различават съществено от сумите, представени в настоящата финансова информация, изготвена на базата на принципа за действащо предприятие.

Развитието на компанията се очаква да бъде свързано и с икономическите последствия от епидемията (COVID-19) и политическите решения, свързани с преодоляването на тези последствия. Очакваните икономически последствия биха могли да има негативен ефект върху дейността на Дружеството, като този ефект не може да бъде надеждно оценен на този етап.

(iv) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2019 г.

МСФО 16 „Лизинг“ (издаден на 13 януари 2016 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

КРМСФО 23 „Несигурност при третирането на данъци върху доходите“ (издаден на 7 юни 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

(iv) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството (продължение)

Характеристики за предсрочно погасяване с отрицателна компенсация – Изменения на МСФО 9 (издадени на 12 октомври 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – Изменения на МСС 28 (издадени на 12 октомври 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2015-2017 г., изменения в МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23 (издадени на 12 декември 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Изменение, съкращаване или уреждане на плана – Изменения на МСС 19 (издаден на 7 февруари 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Дружеството промени счетоводната си политика след приемането на МСФО 16.

Въздействието на МСФО 16 върху финансовите отчети на Дружеството

Дружеството не е страна по договори за лизинг към 31.12.2018 г. и 31.12.2019 г.

Всички промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущите или бъдещите периоди.

(v) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приети от Дружеството

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения, които не са задължителни за прилагане през отчетния период към 31 декември 2019 г. и не са били предварително приети от Дружеството. По-долу е изложена оценката на Дружеството за въздействието на тези нови стандарти и разяснения.

Изменения в концептуалната рамка за финансово отчитане (издадени на 29 март 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Определение за същественост - Изменения на МСС 1 и МСС 8 (издадени на 31 октомври 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Реформа на референтните лихвени проценти – Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (издадени на 26 септември 2019 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Няма други стандарти, които все още не са приети, и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и върху транзакциите в обзримо бъдеще.

2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

(vi) Нови стандарти, разяснения и изменения, които все още не са приети от ЕС

МСФО 14 "Отсрочени тарифни разлики" (издаден на 30 януари 2014 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.)

Продажба или влягане на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие – Изменения на МСФО 10 и МСС 28 (издадени на 11 септември 2014 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след дата, определена от СМСС)

МСФО 17 „Застрахователни договори“ (издаден на 18 май 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Определение за бизнес – Изменения на МСФО 3 (издадени на 22 октомври 2018 г. и в сила за придобивания от началото на годишния отчетен период, който започва на или след 1 януари 2020 г.)

Изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“: Класификация на краткосрочни и дългосрочни задължения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г.)

2.2. Отчитане в чуждестранна валута

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

2.3. Машини, съоръжения и оборудване

Машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив.

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

Амортизацията започва да се начислява от датата, на която актива е готов за използване.

Земята не се амортизира, понеже се счита, че има неограничен полезен живот. Активите в процес на изграждане не се амортизират, тъй като не са в състояние, което им позволява да бъдат използвани.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.3. Машини, съоръжения и оборудване (продължение)

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите които са определени както следва:

Оборудване

от 5 до 15 години

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

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

2.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани или за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или за двете. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката.

Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот трябва да се направят само когато има промяна в използването, доказана чрез: (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в собствен дълготраен актив; (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси; (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от собствен дълготраен актив в инвестиционен имот; (г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот; или (д) край на строителството или разработването, за прехвърляне от имот в процес на изграждане или разработване в инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изведен от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от извеждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в печалбата или загубата в периода на извеждането от употреба или освобождаването.

Амортизации се начисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на инвестиционните имоти. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третираат като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане

Имоти, които се изграждат за бъдещото им използване като инвестиционни имоти се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане или разработване и се

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

отчитат по историческа стойност. Всички разходи пряко свързани с покупката и строителството на имот и всички допълнителни разходи за доизграждане се определят като разходи за придобиване и се капитализират.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.5. Финансови активи

(i) Класификация

Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории на отчитане:

- такива, които в последствие трябва да бъдат отчитани по справедлива стойност (в друг всеобхватен доход или печалби и загуби), и
- такива, които се оценяват по амортизирана стойност.

Класификацията зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и условията за паричните потоци според договорите.

Дружеството прекласифицира дълговите инвестиции, само когато се промени бизнес моделът им за управление на тези активи. Към 31 декември 2019 г. дружеството притежава следните финансови активи: търговски вземания и парични средства и парични еквиваленти.

(ii) Признаване и отписване

Редовните покупки и продажби на финансови активи се признават на датата на сделката - датата, на която Дружеството се ангажира да закупи или продаде актива. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци от финансовите активи са изтекли или са прехвърлени и Дружеството е прехвърлило всички рискове и ползи от собствеността.

(iii) Оценка

При първоначалното признаване Дружеството оценява финансовия актив по неговата справедлива стойност, намалена с разходите пряко свързани с транзакцията за придобиването на финансовия актив, с изключение на случаите на финансовите активи, които се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби. Разходите свързани с транзакциите на финансови активи, отчитани в печалби и загуби, се отчитат в отчета за печалби и загуби. Финансовите активи с внедрени деривативи се разглеждат в тяхната цялост, като се определя дали техните парични потоци включват единствено плащане на главница и лихви.

Дългови инструменти

Последващото оценяване на дълговите инструменти зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на активи и характеристиките на паричните потоци от тези активи. Дружеството класифицира своите дългови инструменти в следната категория:

Финансови активи по амортизирана стойност

Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главницата и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези финансови активи се включват във финансовите приходи като се прилага метода на ефективния лихвен процент.

Всяка печалба или загуба, възникваща при отписване, се признава директно в печалбата или загубата и се представя в други печалби/(загуби) заедно с печалбите и загубите от валутните курсови разлики. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалби и загуби.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.5. Финансови активи (продължение)

(iv) Обезценка

Дружеството оценява кредитните загуби на база бъдещи очаквания, свързани с нейните дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност и справедлива стойност в друг всеобхватен доход. Прилаганата методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск.

За търговските вземания Дружеството прилага опростения подход, разрешен от МСФО 9, който изисква да се признаят очаквани загуби за целия живот още от първоначалното признаване на вземанията.

Дружеството приложи ретроспективно МСФО 9, но избра да не преизчислява сравнителната информация. В резултат предоставената сравнителна информация продължава да се отчита в съответствие с предишната счетоводна политика на Дружеството.

Дружеството следва тристепенен модел за обезценка на финансови активи, различни от търговски вземания:

- Степен 1 – салда, за които кредитният риск не е значимо увеличен след първоначалното признаване. Очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността за неизпълнение в рамките на 12 месеца (т.е. цялата кредитна загуба умножена по вероятността тя да се случи в следващите 12 месеца);
- Степен 2 – съдържа салда, при които има значимо увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване, но няма обективна индикация за обезценка; очакваните кредитни загуби се определят на базата на вероятността от неизпълнение за целия период на договора;
- Степен 3 – съдържа салда, за които има обективно доказателство за обезценка.

Търговските вземания се класифицират в Степен 2 или в Степен 3:

- Степен 2 – съдържа вземания, за които се прилага опростеният подход за очакваните загуби до края на валидността на вземането, с изключение на някои търговски вземания, класифицирани в Степен 3;
- Степен 3 – съдържа търговските вземания, просрочени повече от 90 дена или такива, които са индивидуално идентифицирани като обезценени.

Финансовите активи се отписват, частично или цялостно, когато Дружеството на практика е изчерпало всички начини за събирането им или не съществува реалистично очакване за събирането им. Това обикновено се случва след като те бъдат просрочени поне с 5 години.

2.6. Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно.

Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване. Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив. Финансовите пасиви на Дружеството включват

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

търговски и други задължения, лихвоносни заеми и привлечени средства и други финансови пасиви.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.6. Финансови пасиви (продължение)

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, заемите и привлечените средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ЕЛП. Печалбите и загубите от заеми и привлечени средства се признават в печалбата или загубата за периода, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП.

Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите разходи в печалбата или загубата за периода.

Отписване

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

Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при значително различни условия или условията на съществуващия пасив бъдат съществено модифицирани, тази замяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов пасив, а разликата в съответните балансови стойности се признава в печалбата или загубата за периода.

2.7. Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в баланса, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и Дружеството има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

2.8. Търговски вземания

Търговските вземания представляват суми дължими от клиенти във връзка с продадени стоки и предоставени услуги като част от обичайната дейност на Дружеството. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловното възнаграждение, освен ако не съдържат съществен компонент на финансиране, когато се признават по справедлива стойност.

Дружеството притежава търговските вземания с цел да събере договорните парични потоци, поради което последващо ги оценява по амортизирана стойност използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Поради краткосрочния характер на текущите вземания, тяхната балансова стойност не се отличава съществено от справедливата им стойност. Нетекущите вземания, които съдържат съществен компонент на финансиране се признават по справедлива стойност.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.9. Паричните средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой, пари по банкови сметки и други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с падеж до 3 месеца. За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

2.10. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции.

Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

2.11. Провизии

Общи провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени.

Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текущ процент на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

2.12. Разходи по заеми

Разходите за заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на активи, за които е необходим значителен период от време за тяхната предвиждана употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, докато активите станат годни за употреба или продажба.

В степента, в която Дружеството заема средства специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по този актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на тези заеми.

2.13. Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. Текущ данък, свързан със статии, директно признати в собствения капитал, се признават директно в собствения капитал, а не в печалба или загуба

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.13. Данъци (продължение)

Отсрочен данък

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към края на отчетния период, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към края на всеки отчетен период и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целият или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към края на всеки отчетен период и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал/друг всеобхватен доход когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал/другия всеобхватен доход през същия или предходни отчетни периоди.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчно задължено предприятие.

Данък върху добавената стойност ("ДДС")

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

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

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.14.Оценяване на справедлива стойност

Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност са оповестени в Приложение 17.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката.

Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

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

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

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес. Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

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

- Ниво 1 – Използват се котиран (некоригиран) цена на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено;
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

2.15.Обезценка на нефинансови активи

Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци.

Нефинансовите активи, различни от положителна репутация, които са обезценени, се преглеждат за вероятно възстановяване на обезценката към края на всяка финансова година. Загубата от обезценка на положителна репутация не се възстановява.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода.

Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Приблизителни оценки и предположения

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

Полezni животи на машини и съоръжения, и инвестиционни имоти

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

Информация за полезните животи на имоти, машини и съоръжения е представена в Приложение 2.3., а на инвестиционни имоти – в Приложение 2.4.).

Обезценка на инвестиционни имоти

Възстановимата стойност на инвестиционните имоти в процес на изграждане е определена от външен независим оценител. Оценката на имотите е базирана на прогнозиран дисконтирани парични потоци, използвайки различни предположения свързани с прогнозни парични потоци, прилагайки дисконтов фактор, който отразява текущата пазарна оценка на несигурността относно размера и времето на паричните потоци.

Подробна информация за използваните основни предположения при определяне на възстановимата стойност на инвестиционните имот е описана в Приложение 9.

В резултат на извършения тест за обезценка на нетекущи активи се потвърди, че не се налага такава обезценка.

Данък върху дохода

Начисляването на данъка върху дохода се извършва на база на основни предположения.

Съществуват много операции и изчисления, за които крайното определяне на данъка върху дохода е несигурно. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни спорове на база на очакванията дали ще бъде дължим допълнителен данък. Когато крайният резултат от такива случаи е различен от първоначално признатите стойности, тогава разликите ще оказват ефект върху данъка върху дохода и провизиите за отсрочен данък в периода, в който е възникнало това предположение.

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

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

4. Разходи за външни услуги

	<u>31.12.2019 г.</u>	<u>31.12.2018 г.</u>
Охрана	62	49
Счетоводни и одиторски услуги	10	15
Застраховки	12	4
Други услуги	-	1
	<u>84</u>	<u>69</u>

5. Други разходи

	<u>31.12.2019 г.</u>	<u>31.12.2018 г.</u>
Данъци и такси	30	53
	<u>30</u>	<u>53</u>

6. Финансови разходи

	<u>31.12.2019 г.</u>	<u>31.12.2018 г.</u>
Банкови такси и други	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>

7. Текущи и отсрочени данъци

	<u>31.12.2019 г.</u>	<u>31.12.2018 г.</u>
Отсрочени данъци	12	13
	<u>12</u>	<u>13</u>

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2019 г. е 10% (2018 г.: 10%).

Равнението между разхода за данък върху доходите и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2019 г., е представено по-долу:

	<u>31.12.2019 г.</u>	<u>31.12.2018 г.</u>
Загуба преди данъци	(123)	(127)
Данък при ставка 10% (2018 г.: 10%)	12	13
	<u>12</u>	<u>13</u>

Признатите отсрочени данъци са както следва:

	Към	Разход в	Към	Разход в	Към
	31.12.2017 г.	печалби и	31.12.2018 г.	печалби	31.12.2019 г.
		загуби		и загуби	
Загуби за пренасяне	-	13	13	12	25
	-	<u>13</u>	<u>13</u>	<u>12</u>	<u>25</u>

Реализираните данъчни загуби имат 5 годишен срок за приспадане. В тази връзка, признатия данъчен актив за 2018 г. е с право на признаване до 2022 г., а този за 2019 г. – до 2023 г.

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

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

8. Машини, съоръжения и оборудване

	Оборудване
Отчетна стойност	
Салдо на 31 декември 2018 г.	14
Салдо на 1 януари 2019 г.	14
Придобити	-
Салдо на 31 декември 2019 г.	<u>14</u>
Натрупана амортизация	
Салдо на 31 декември 2018 г.	(3)
Салдо на 1 януари 2019 г.	(3)
Начислена амортизация през годината	(5)
Салдо на 31 декември 2019 г.	<u>(8)</u>
Балансова стойност на 31 декември 2018 г.	<u>11</u>
Балансова стойност на 31 декември 2019 г.	<u>6</u>

9. Инвестиционни имоти в процес на изграждане

	Инвестиционни имоти
Отчетна стойност	
Салдо на 1 януари 2018 г.	17,797
Придобити	1,664
Салдо на 31 декември 2018 г.	<u>19,461</u>
Салдо на 1 януари 2019 г.	19,461
Придобити	773
Салдо на 31 декември 2019 г.	<u>20,234</u>

Инвестиционните имоти в процес на изграждане представляват земя и сграда в процес на изграждане на мултифункционален търговски и развлекателен център (състоящ се от 63 обекта и поземлен имот), разположен в София, ж.к. Люлин, ул. Ицхак Грациани.

Справедливата стойност на инвестиционния имот към 31.12.2019 г. е 20,343 хил. лв. (31.12.2018 г.: 19,773 хил.лв.)

Инвестиционните имоти в процес на изграждане се отчитат по цена на придобиване. За целите на оповестяването справедливата стойност се основава на оценки, изготвени от независима компания за оценяване в края на всеки отчетен период.

Оценката на независимите оценителски компании Athens Economics Ltd и Danos Group International е базирана на прогнозиран дисконтирани парични потоци, които се основават на надеждни оценки за бъдещи парични потоци, подкрепени от външни доказателства като текущи нива на наемите на пазара за подобни имоти, които имат същата локация и са в подобно състояние, и прилагайки дисконтов процент, който отразява текущата пазарна оценка на несигурността относно размера и времето на паричните потоци.

Ръководството е прегледало предположенията на оценителите и потвърждава, че фактори като приложения дисконтов процент, са подходящо определени вземайки предвид условията на пазара в края на отчетния период.

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

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

9. Инвестиционни имоти в процес на изграждане (продължение)

Въпреки това, ръководството счита, че при оценката на инвестиционния имот съществува висока степен на преценка, както и висока вероятност действителните приходи от продажба да се различават от балансовата стойност на имота.

Основните допускания, които са в използвани при определяне на справедливата стойност са: очаквани постъпления от наем, нивото на очакваните бъдещи пазарни наеми, периоди, в които обектът няма да бъде отдаден под наем, изискванията за поддръжка, както и подходящ процент на дисконтиране. Тези оценки се съпоставят с действителния ръст на пазара, както и с действителни сделки на пазара.

Направените основни предположения и влиянието на цялостните оценки на възможните промени в тях са както следва, а всички други остават постоянни:

Бъдещите нива на постъпленията от наем са оценени в зависимост от действителното местоположение на имота на кв.м. за година:

- Средна стойност на наема – 11 евро/кв.м. за магазини на партера, 7.7 евро/кв.м. за магазини на етаж и 5 евро/кв.м. за подземните складове.
- Загубите от това имотът да е свободен са оценени на 5% през всички години, в които имотът е отдаден под наем
- Таксите по поддръжка на имота са 10% за сградата и 5% за откритите площи от ефективния брутен приход
- Дисконтовият процент е в размер на 11.23 %
- Дългсрочен лихвен процент 1.8 %
- Загуби от невъзстановими разходи 5%
- Процентът на капитализация при освобождаване в края на периода е 8.75 %.

Основните направени предположения, както и въздействието върху общата оценка на приемливо възможните промени в тези предположения, с всички други променливи запазени като константа, са както следва:

- Ако дисконтовият процент се увеличи с 10%, балансовата стойност на инвестиционните имоти ще бъде с 751 хил. лева съответно по-ниска;
- Ако процентът на капитализация при освобождаване в края на периода се увеличи с 10%, балансовата стойност на инвестиционните имоти ще бъде с 917 хил. лева съответно по-ниска.

Тъй като пазарът на имоти в България остава сравнително слабо развит, наличните пазарни цени на имотите биха могли да не са представителни, а освен това корекциите са направени на базата на субективни преценки. Постигнатите понастоящем и очакваните нива на преценките използвани в метода на дохода може също така да не бъдат постигнати в бъдеще.

10. Други вземания

	31 декември	
	2019 г.	2018 г.
ДДС за възстановяване	1	4
Разходи за бъдещи периоди	6	6
	<u>7</u>	<u>10</u>

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

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

11. Парични средства и парични еквиваленти

	31 декември	
	2019 г.	2018 г.
Парични средства и в банкови сметки в лева	135	249
Парични средства и в банкови сметки в евро	98	98
	233	347

Паричните средства се състоят само от пари в сметки в Юробанк България АД. Рейтингът на банката за 2019 г. определен от Fitch, е дългосрочен CCC+ със стабилна перспектива.

12. Регистриран капитал

	бр. Акции (хил.)	Стойност (хил.лв.)
Към 31 декември 2018 г.	50	50
Към 31 декември 2019 г.	50	50

13. Заеми от свързани лица

	31 декември	
	2019 г.	2018 г.
Задължения по главница	19,069	19,069
Задължения за лихви	1,613	840
	20,682	19,909

Дружеството е сключило заеми с НБГ Пангея РЕИК (от 01.10.2019 г. с променено наименование „Продееа Инвестмънтс“) за вътрешногрупов заем на 20.11.2017 г. на стойност за 11,000,000 евро.

Заемът е използван с цел участие в публична продажба за придобиване на 63 обекта и поземлен имот, образуващи мултифункционален търговски и развлекателен център, находящ се в град София, район Люлин, ул. Ицхак Грациани, иницирана във връзка с изпълнително дело № 20168380406442 на ЧСИ Милен Бъзински, рег. номер 838 от регистъра на КЧСИ.

Заемът е отпуснат за срок от 5 години с годишна лихва в размер на 4%.

Усвоената към 31.12.2019 г. сума е 19,069 хил.лв.(9,750 хил.евро).

Изменението в заемите за периода е както следва:

	2019 г.	2018 г.
В началото на периода	19,909	19,069
Получени заеми	-	-
Разходи за лихви	773	840
	20,682	19,909

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

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

14. Търговски задължения

	31 декември	
	2019 г.	2018 г.
Задължения към доставчици	2	1
	2	1

15. Оповестявания на свързани лица

Свързано лице е НБГ Пангея РЕИК (от 01.10.2019 г. с променено наименование „Проеда Инвестмънтс“)

(i) Заеми от свързани лица

	31 декември	
	2019 г.	2018 г.
Задължения по главница	19,069	19,069
Задължения за лихви	1,613	840
	20,682	19,909

Условия на сделките със свързани лица

Сделките със свързани лица са осъществени при заемна лихва, която не се отклонява от пазарните условия.

(ii) Възнаграждения на ключов управленски персонал

През 2019 г. и 2018 г. не са начислявани и плащани възнаграждения на ключов управленски персонал. Не е възможно да се направи разумна преценка за размера на възнагражденията, изплатени на основния ръководен персонал за дейността, извършена във връзка с Дружеството, тъй като има задължения и отговорности, свързани с други дружества в групата.

16. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми, търговски и други задължения и други финансови пасиви. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, тъй като по отношение на краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви прилага фиксиран лихвен процент.

Кредитен риск

Дружеството не е изложено на съществен кредитен риск, тъй като няма търговски вземания от клиенти. Другите финансови активи включват само парични средства и парични еквиваленти.

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

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

16. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Въпреки, че паричните средства и парични еквиваленти подлежат на анализ за обезценка съгласно изискванията на МСФО 9, идентифицираната очаквана загуба от обезценка е несъществена.

Валутен риск

Експозицията на Дружеството към валутен риск е незначителна, тъй като основна част от сделките се реализират на местния пазар, в български лева. Основната част от операциите в чужда валута на Дружеството се осъществяват в евро и са свързани с получените заеми. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на Дружеството е минимален.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството през 2019 г. се осъществява чрез осигуряване на достатъчно оборотни средства.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите активи и пасиви на Дружеството, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет към датата на отчета за финансовото състояние. Таблицата е изготвена на база на договорените недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането и респ. задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2019 г.	на виждане	до 1 м.	1-3 м.	3-12 м.	над 1 г.	Общо
Финансови активи						
Парични средства и парични еквиваленти	233					233
Финансови пасиви						
Задължения към свързани предприятия	-	-	-	-	22,689	22,689
Търговски задължения	-	2	-	-	-	2
Нетна позиция	233	(2)	-	-	(22,689)	(22,458)
31 декември 2018 г.	на виждане	до 1 м.	1-3 м.	3-12 м.	над 1 г.	Общо
Финансови активи						
Парични средства и парични еквиваленти	347	-	-	-	-	347
Финансови пасиви						
Задължения към свързани предприятия	-	-	-	-	22,689	22,689
Търговски задължения	-	1	-	-	-	1
Нетна позиция	347	(1)	-	-	(22,689)	(22,343)

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

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

Управление на капитала

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

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да намали или увеличи основния си капитал по решение на едноличния собственик. Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период.

Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2019 г.:

	31 декември	
	2019 г.	2018 г.
Заеми от свързани лица	20,682	19,909
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(233)	(347)
Заеми от свързани лица нетно от парични средства и парични еквиваленти	20,449	19,562
Собствен капитал	(179)	(68)
Общо привлечен капитал	20,270	19,494
Коефициент на задлъжнялост	100%	100%

17. Справедлива стойност на финансови инструменти

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар. Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Когато ръководството използва наличната пазарна информация при определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти, тази информация може да не отразява напълно стойността, на която тези инструменти могат да бъдат действително уредени.

„ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС“ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

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

17. Справедливи стойност на финансови инструменти (продължение)

Справедливата стойност на активите и пасивите не се различава значително от балансовите им стойности. Максималната експозиция на кредитен риск към отчетната дата е балансовата стойност на финансовите активи, описани по-долу.

<i>Финансови активи</i>	31 декември 2019 г.	31 декември 2018 г.
Парични средства и парични еквиваленти	233	347
	233	347
<i>Финансови пасиви</i>	31 декември 2019 г.	31 декември 2018 г.
Заеми от свързани лица	20,682	19,909
Търговски задължения	2	1
	20,684	19,910

18. Събития след датата на отчетния период

Епидемията от коронавирус (COVID-19) стартира от Китай от края на 2019 г. и се разпространи из целия свят. В България първите положителни проби бяха потвърдени на 8 март 2020 г. Впоследствие, беше въведено извънредно положение с решение на българския Парламент на 13 март 2020 г. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, обхватът и ефектите върху бизнеса и приблизителна оценка на очакваните финансови ефекти е сложно и практически невъзможно да бъдат направени и оценени с точност към датата на одобрение на този финансов отчет. Дружеството в съответствие със строгите противоепидемични мерки и ограничения, наложени от извънредното положение, предприема мерки във връзка с идентифициране на всички несигурности и рискове с цел планиране и изпълнение на мерки за смекчаване на финансовия ефект върху финансовото състояние и финансовите резултати от дейността на Дружеството за 2020 г. и в бъдеще.

Въздействието на епидемията върху икономическия сектор, в който оперира Дружеството, към момента не е еднозначно. От една страна търговията на дребно и по-конкретно търговските центрове бяха сериозно засегнати от наложените ограничения, от друга страна в периода след отмяна на ограничителните мерки се наблюдава засилена динамика в сектора, както и продължаващо устойчиво развитие на сегмента логистични площи, което може да се отрази благоприятно върху проекта на Дружеството.

Видът на проекта и фазата на неговата реализация позволяват известна гъвкавост и възможност за адаптация към променливите пазарни условия. За целта ръководството наблюдава процесите и проучва различни сценарии за оптималното развитие на проекта.

На 23 септември 2020 г. едноличния собственик е взел решение за увеличение на регистрирания капитал на дружеството от 50 хил. лв на 295 хил. лв.

