

ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Доклад на независимия одитор

Обща информация	1
Годишен доклад за дейността.....	2
Отчет за за всеобхватния доход	5
Отчет за финансовото състояние	6
Отчет за промените в собствения капитал	7
Отчет за паричните потоци	8
Приложения към финансовия отчет.....	9-31

Доклад на независимия одитор

До акционера на „Пи Ен Джи Пропъртис“ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Пи Ен Джи Пропъртис“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 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 2018 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 финансовия отчет 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 годишен 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 годишния доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните 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 годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Годишният доклад 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.

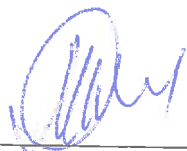
Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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.
- достигаем 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.



Лидия Тасева-Пеева

Регистриран одитор

26 юни 2019 г.

София, България



Цветана Цанкова

„ПрайсуотърхаусКупърс Одит“ ООД

Съвет на директорите

Аристотелис Каритинос - Председател
Тиресиа Месари - Член
Анна Халкиадаки - Член

Адрес

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

Правни консултации

Boyanov & Co.

Обслужващи банки

Пиреос Банк България АД
Град София,
бул."Цариградско шосе" №115Е

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Управлението представя своя годишен доклад на дейността, както и годишния финансов отчет към 31.12.2018г. , 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

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 8.01.2018 г.

През 2018 г. Дружеството реализира загуба преди данъци в размер на 127 хил. лева., а след данъчно преобразуване е в размер на 114 хил. лв.

Дружеството няма регистрирани клонве.

2. Човешки ресурси

Към 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 2018 г. Разходите за основната дейност са в размер на 126 хил. лв.

Към 31.12.2018 г. инвестиционни имоти в процес на изграждане в размер на 19,461 хил.лв. се отнасят до Мултифункционален търговски и развлекателен център.

Финансовите разходи за 2018 г. са на стойност 1 хил. лв.

4. Структура на капитала

Дружеството е създадено на 10.11.2017 г. и с цел инвестицията в недвижими имоти.

Дружеството е член на групата на НБГ Пангея РЕИК (регистрирана в Гърция), която към 31.12.2018 г. е притежател на 100% от капитала на Дружеството. Финансовите отчети на Дружеството се консолидират във финансовия отчет на горепосочената група по метода на пълната консолидация, които от своя страна се консолидират във финансовите отчети на Националната банка на Гърция.

Към 31.12.2018 г. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 50 хил. лв. – 50 000 броя поименни акции с номинал 1 лв.

Към 31.12.2018 г. Дружеството се представлява и управлява от съвет на директорите, съставен от г-н Аристотелис Каритинос (председател), г-жа Тиресиа Месари (член) и г-жа Анна Халкиадаки (член).

5. 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.

6. 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.

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

На 23 май 2019 г. Инвел Риъл Истейт БВ придобива 76,156,116 акции с право на глас в компанията майка, НБГ Пангеа РЕИК и така придобива 29.81% от общия брой акции с право на глас в компанията-майка. На същата дата, 23 май 2019 г. СЛ Хермес Опъртюнитис ЛП придобива 7,281,996 акции с право на глас в НБГ Пангеа РЕИК или 2.85% от общия брой акции с право на глас в компанията-майка. Горепосочените 32.66% акции с право на глас са прехвърлени на Инвел Риъл Истейт БВ и СЛ Хермес Опъртюнитис ЛП от Национална Банка на Гърция СА. В резултат на тези сделки, Национална Банка на Гърция СА вече не притежава акции или права на глас в НБГ Пангеа РЕИК. Считано от 23 май 2019 г., Национална Банка на Гърция СА вече не контролира компанията-майка, както е било посочено в акционерен договор от 30.12.2013 г. сключен между Национална Банка на Гърция СА и Инвел Риъл Истейт БВ, а контролът се осъществява от Инвел Риъл Истейт БВ, съобразно изискванията на закона и устава на дружеството, като притежател на 63.39% от акциите в НБГ Пангеа РЕИК. В резултат на това от 23 май 2019 г. крайната компания майка е Инвел Риъл Истейт БВ.

Няма други съществени събития, настъпили след датата на баланса, които да изискват оповестяване съобразно изискванията на МСФО, приети от ЕС.

8. Очаквано развитие на Дружеството за 2019 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.

9. Други

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството са:

коефициент на рентабилност на собствения капитал	1.68
коефициент на обща ликвидност	357
коефициент на бърза ликвидност	357
коефициент на незабавна ликвидност	347
коефициент на абсолютна ликвидност	347
коефициент на задлъжнялост	(291.79)

10. 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.

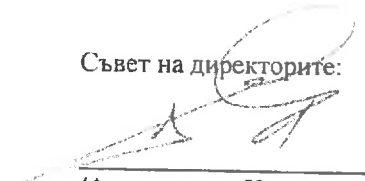
Управлението потвърждава, че прилага установената счетоводна практика и съблюдава принципа за предпазливост при оценка на измененията в активите, вземанията, приходите и разходите, при изготвянето на финансовия отчет към 31.12.2018 г.

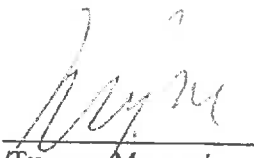
Управлението потвърждава още, че се придържа към МСФО и че финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа за действащо предприятие.

10. Отговорности на Ръководството (продължение)

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:


/Аристотелис Каритинос/
Председател


/Тиресна Месари/
Член


/Анна Халкиадаки/
Член

Атина,
21.06.2019 г.

ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

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

Наименование	Прил.	2018 г.	10.11.2017г. - 31.12.2017 г.
Разходи за външни услуги	4	(69)	(1)
Разходи за амортизация		(3)	-
Разходи за материали		(1)	-
Други разходи за дейността	5	(53)	-
Загуба от оперативна дейност		(126)	(1)
Финансови разходи	6	(1)	(3)
Загуба преди данъци		(127)	(4)
Разходи за данъци	7	13	-
Загуба за годината/периода		(114)	(4)
Общ всеобхватен доход за годината/периода		(114)	(4)

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 21.06.2019 г.



Председател
Аристотелис Каритинос



Съставител
Антера ООД - Румяна Гичева



Заверил съгласно одиторски доклад:

Лидия Тасева-Пеева
Регистриран одитор



Цветана Цанкова
"ТрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД

26-06-2019

26-06-2019

Приложенията на страници 9 до 31 са неразделна част от този финансов отчет.

ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

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

Наименование	Прил.	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	8	11	-
Инвестиционни имоти в процес на изграждане	9	19,461	17,797
Отсрочени данъчни активи	7	13	-
Общо нетекущи активи		19,485	17,797
Текущи активи			
Други вземания	10	10	26
Парични средства и парични еквиваленти	11	347	1,361
Общо текущи активи		357	1,387
Сума на активите		19,842	19,184
Собствен капитал			
Регистриран капитал	12	50	50
Натрупани загуби		(118)	(4)
Общо собствен капитал		(68)	46
Нетекущи пасиви			
Заеми от свързани лица	13	19,909	19,136
Общо нетекущи пасиви		19,909	19,136
Текущи пасиви			
Търговски задължения	14	1	2
Общо текущи пасиви		1	2
Сума на собствения капитал и пасивите		19,842	19,184

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 21.06.2019 г.

Председател
Аристотелис Каритинос

Съставител
Антера ООД - Румяна Гичева

Заверил съгласно одиторски доклад:

Лидия Тасева-Пеева
Регистриран одитор

Цветана Цанкова
"ПрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД

26-06-2019

26-06-2019

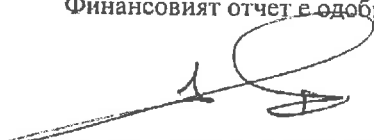
Приложенията на страница 9 до 31 са неразделна част от този финансов отчет.

ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

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

	Прил.	Регистриран капитал	Натрупани загуби	Общо
Салдо към 10 ноември 2017 г.		-	-	-
Сделки със собствениците				
Емисия на акции - увеличение на капитала с парични вноски		50	-	50
Всеобхватен доход				
Загуба за годината		-	(4)	(4)
Салдо на 31 Декември 2017 г.	12	50	(4)	46
Салдо на 1 януари 2018 г.		50	(4)	46
Всеобхватен доход				
Загуба за годината		-	(114)	(114)
Салдо на 31 Декември 2018 г.	12	50	(118)	(68)

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 21.06.2019 г.


 Председател
 Аристотелис Каритинос

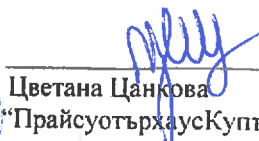

 Съставител
 Антера ООД - Румяна Гичева



Заверил съгласно одиторски доклад:


 Лидия Тасева-Пеева
 Регистриран одитор




 Цветана Цанкова
 "ПрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД

26-06-2019

26-06-2019

Приложенията на страница 9 до 31 са неразделна част от този финансов отчет.

ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 Декември 2018 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Наименование	Прил.	2018	10.11.2017- 31.12.2017
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		37	-
Плащания към доставчици		(160)	(28)
Нетен поток използван в оперативна дейност		(123)	(28)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на нетекущи активи		(891)	(17,730)
Нетен поток от инвестиционна дейност		(891)	(17,730)
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми от свързани лица		-	19,069
Постъпления от емисии на акции		-	50
Парични потоци от финансова дейност		-	19,119
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и еквиваленти		(1,014)	1,361
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	11	1,361	-
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	11	347	1,361

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 21.06.2019 г.

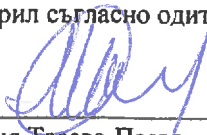


Председател
Аристотелис Каритинос



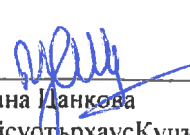
Съставител
Антера ООД - Румяна Гичева


Заверил съгласно одиторски доклад:



Лидия Гасева-Пеева
Регистриран одитор





Цветана Ианкова
"ПрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД

26-06-2019

26-06-2019

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, притежаващ гръцки паспорт № AN 3308372, издаден на 04.11.2016г. и членове - Тиресиа Месари, притежаваща личен паспорт № AN2190455, издаден на 22.06.2016г. и Анна Халкиадаки, притежаваща личен паспорт № AN 5320412, издаден на 02.06.2017г.

Едноличен собственик на Дружеството е „НБГ Панея РЕИК“, 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. „Карагеорги Сервиас“ 6. Крайна-компания майка е Национална Банка на Гърция.

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 продажба 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 Панея РЕИК (с пълно търговско наименование на гръцки – Етники Пангея Аноними Етерия Епендисеон СЕ Акинити Периусия, със съкращение Етники Пангея А.Е.Е.А.П.) – дружество инвестиращо в недвижими имоти, съществуващо съгласно законите на Гърция, със седалище в гр. Атина, Гърция и адрес на управление ул. Карагеорги Сервиас №6, 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.

(ii) Историческа стойност

Настоящият финансов отчет е изготвен на принципа на историческата стойност.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

(iii) Принцип на действащото предприятие

Настоящият финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

(iv) Нови стандарти и разяснения, които влизат в сила от 1 януари 2018 г.

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за своя годишен отчетен период, започващ на 1 януари 2018 г.:

- МСФО 9 Финансови инструменти;
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти;
- Изменения към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти;
- Изменения към МСФО 2 Класификация и измерване на трансакциите по плащане на базата на акции;
- Изменения към МСФО 4 Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори;
- Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2014 г. -2016 г.;
- Изменения на МСС 40: Прехвърляния на инвестиционни имоти;
- КРМСФО Интерпретация 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания;

Ефектът от МСФО 15 върху финансовите отчети на Дружеството

Приемането на МСФО 15 не оказва ефект върху финансовите резултати на Дружеството, тъй като то не е отчетело приходи през 2018 г. и 2017 г. Дружеството е решило да приложи стандарта към 1 януари 2018 г. без преизчисляване на сравнителните данни.

Ефектът от МСФО 9 върху финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството е решило да приложи стандарта към 1 януари 2018 г. без преизчисляване на сравнителните данни. Това означава, че данните, представени за 2017 и 2018 г., не са съпоставими, тъй като са изготвени въз основа на различни счетоводни политики, описани в приложенията. Приемането на МСФО 9 не оказва ефект в собствения капитал (натрупана загуба) към 1 януари 2018 г. Към датата на първоначално приемане, оценката на финансовите инструменти на Дружеството е както следва:

	МСС 39	МСФО 9
Активи		
Парични средства и парични еквиваленти	Аморт.ст-ст	Аморт.ст-ст
Пасиви		
Заеми от свързани лица	Аморт.ст-ст	Аморт.ст-ст
Търговски задължения	Аморт.ст-ст	Аморт.ст-ст

Ефектът от Изменение на МСС 40: Прехвърляния на инвестиционни имоти

Дружеството е решило да приложи измененията към стандарта към 1 януари 2018 г. без преизчисляване на сравнителните данни. Дружеството е извършило оценка на влиянието на изменението на МСС 40 върху класификацията на съществуващите имоти към 1 януари 2018 г. и е направило заключение, че не се изисква рекласификация при приемането на стандарта.

Останалите промени в притетите стандарти, изброени по-горе, нямат никакво въздействие върху сумите, признати в предходни периоди и не се очаква да повлияят значително на текущите или бъдещите периоди.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

(v) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложими

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения, които не са задължителни за отчетния период към 31 декември 2018 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 16 Лизинги

МСФО 16 е издаден през януари 2016 г. Той ще доведе до признаването на почти всички договори за лизинг на баланса от страна на лизингополучателите, тъй като се премахва разграничението между оперативен и финансов лизинг. Съгласно новия стандарт се признава актив (правото да се използва наетия обект) и финансов пасив- финансово задължение по лизингови вноски. Единствените изключения са краткосрочните лизинги и такива с ниска стойност. Отчитането при лизингодателя не се променя съществено. Стандартът влиза в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2019 г. и по-ранното приемане е разрешено. Дружеството е в процес на оценка на влиянието на МСФО 16, като не очаква значително въздействие върху финансовите отчети. Въпреки това, от следващата година ще бъдат необходими някои допълнителни оповестявания.

Дружеството ще приложи стандарта от датата на задължителното му приемане от 1 януари 2019 г. и възнамерява да приложи опростения преходен подход и няма да преизчислява сравнителните данни за годината преди първоначалното признаване.

Стандартите посочени по-долу, които не са все още в сила, не се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и в обозримите бъдещи транзакции:

- КРМСФО Интерпретация 23 Несигурност при третиране на данъци върху доходите (издаден на 7 юни 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г.
- Изменения на МСФО 9 - Предплатени фючърси с отрицателна компенсация (издаден на 12 октомври 2017 г.) влиза в сила за годишни периоди на 1 януари 2019 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.
- Изменение на МСФО 10 и МСС 28 - Продажба или влягане на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие (издаден на 11 септември 2014 и влиза в сила за годишни периоди започващи на или след датата определена от СМСС)
- Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2015 г. -2017 г. (издаден на 12 декември 2017 г.) Изменения на МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23 (влиза в сила на 1 януари 2019 г.)
- Изменение на МСС 19 (издаден на 7 февруари 2018 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г.

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

- МСФО 14, Отсрочени тарифни разлики (издаден на 30 януари 2014 и влиза в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2016)
- МСФО 17 Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017 г.) влиза в сила на 1 януари 2021 г.
- Изменения в референциите към Концептуална Рамка в МСФО (издадена на 29 март 2018 г.) влиза в сила на 1 януари 2019 г.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.1. База за изготвяне (продължение)

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

- Изменение на МСФО 3 - Дефиниция за бизнес (издаден на 22 октомври 2018 г.) влиза в сила на 1 януари 2020 г.
- Изменение на МСС 1 и МСС 8 - Определение за същественост (издаден на 31 октомври 2018 г.), влиза в сила на 1 януари 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.

След първоначално признаване, машините и съоръженията се оценяват по цена на придобиване, намалена с начислена амортизация и обезценка.

Амортизацията започва да се начислява от датата, на която актива е готов за използване и се прекратява начислението ѝ само когато активът се отписва.

Амортизацията се изчислява 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. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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 и капитализирани разходи за лихви. 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.

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 отчитат по историческа стойност. Инвестиционните имоти в процес на изграждане се признават по справедлива стойност, само ако справедливата стойност може да бъде надеждно определена. 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.

2.5. Финансови активи

(i) Класификация

От 1 януари 2018 г. Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории на отчитане:

- такива, които в следствие 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.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.5. Финансови активи (продължение)

(i) Класификация (продължение)

Дружеството прекласифицира дълговите инвестиции, само когато се промени бизнес моделът им за управление на тези активи. Към 31 декември 2018 г. и 1 януари 2018 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.

(iv) Обезценка

От 1 януари 2018 г. 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.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.5. Финансови активи (продължение)

(iv) Обезценка (продължение)

Очакваните кредитни загуби представляват разликата между договорените парични потоци и тези, които Дружеството очаква да получи.

Очакваните кредити загуби са признават на следната база:

- 12 месечни кредитни загуби от първоначалното признаване, отразявайки частта на загубите, които биха били отчетени в случай на просрочие в рамките на 12 месеца след датата на финансовия отчет, претеглени с риска за възникване на това просрочие. Вземанията в тази категория се определят като инструменти в Степен 1.
- Очаквани кредитни загуби, ако съществува съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване на инструмента, отразявайки загубите, които биха били отчетени в случай на просрочие за целия срок на финансовия инструмент, претеглени с риска за възникване на това просрочие. Вземанията в тази категория се определят като инструменти в Степен 2.
- Очакваните кредитни загуби се признават винаги за търговски вземания и други финансови активи, определени като инструменти в Степен 3. Финансов актив е обезценен, ако едно или няколко събития са повлияли съществено върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив.

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.

Счетоводна политика до 31 декември 2017 г.

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите активи, в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти при ефективно хеджиране както това е по-уместно.

Дружеството класифицира финансовите си активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на инвестиции, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Покупките или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.5. Финансови активи (продължение)

Счетоводна политика до 31 декември 2017 г. (продължение)

Последващо оценяване

Последващата оценка на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП), намалена с провизията за обезценка. 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 приходи в печалбата или загубата за периода. Загубите, възникващи от обезценка, се признават в печалбата или загубата за периода.

Отписване

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

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени или Дружеството е приело задължението да плати напълно получените парични потоци без съществена забава към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

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

В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Обезценка на финансови активи

Към всяка отчетна дата Дружеството прави преценка дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива ("събитие за понесена загуба") и това събитие за понесена загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени.

2. Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

2.5. Финансови активи (продължение)

Счетоводна политика до 31 декември 2017 г. (продължение)

Обезценка на финансови активи (продължение)

Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или вероятност да обявят неплатежоспособност/свръхзадължнялост или да предприемат финансова реорганизация, или когато наблюдавани данни индикират измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са свързани с неизпълнения от страна на длъжниците.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

За финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, Дружеството първо преценява дали съществуват обективни доказателства за обезценка индивидуално за финансови активи, които са съществени поотделно или колективно за финансови активи, които не са съществени поотделно. Ако се определи, че не съществуват обективни доказателства за обезценка на индивидуално оценяван финансов актив, независимо дали той е съществен или не, активът се включва в група от финансови активи със сходни характеристики на кредитен риск и тази група от финансови активи се оценява за обезценка на колективна база. Активи, които са оценени за обезценка индивидуално и за които загубата от обезценка е и продължава да бъде признавана, не се включват в колективната оценка за обезценка.

Ако съществуват обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (като се изключват бъдещи очаквани загуби по заеми, които все още не са понесени). Сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци се дисконтира по първоначалния ефективен лихвен процент на финансовите активи. Ако заем има плаващ лихвен процент, процентът на дисконтиране за оценка на загубата от обезценка представлява текущият ефективен лихвен процент.

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка и сумата на загубата се признава в печалбата или загубата за периода. Приходите от лихви продължават да се начисляват върху намалената балансова стойност като се използва лихвения процент, който е използван за дисконтиране на бъдещите парични потоци за целите на оценка на загубата от обезценка. Приходите от лихви се отразяват като част от финансовите приходи в печалбата или загубата. Заемите, наред със свързаните с тях провизии, се отписват, когато не съществува реалистична възможност те да бъдат събрани в бъдеще и всички обезпечения са реализирани или са били прехвърлени на Дружеството.

Ако в последваща година, сумата на очакваната загуба от обезценка се увеличи или намалее, поради събитие, възникващо след признаването на обезценката, по-рано признатата загуба от обезценка се увеличава или намалява чрез корекция в корективната сметка. Ако бъдещо отписване бъде възстановено на по-късен етап, възстановяването се признава в печалбата или загубата за периода.

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.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.6. Финансови пасиви (продължение)

Първоначално признаване и оценяване (продължение)

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

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.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.8. Търговски вземания (продължение)

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.

2.9. 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. Лизинг

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

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

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.12. Лизинг (продължение)

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

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

Дружеството не е нито лизингодател, нито лизингополучател.

2.13. 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 степенята, 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.

2.14. 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

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 степенята, 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 степенята, 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 степенята, 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.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.14. Данъци (продължение)

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.

2.15. 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 котираны (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви;

2. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

2.15. Оценяване на справедлива стойност (продължение)

- 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.

2.16. Обезценка на нефинансови активи

Активи, които имат неопределен полезен живот и не се амортизират, се преглеждат за обезценка ежегодно. 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:

Полезни 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.).

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

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 прогнозирани 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 2018 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

4. Разходи за външни услуги

	2018 г.	10.11.2017 г.- 31.12.2017 г.
Охрана	49	-
Счетоводни и одиторски услуги	15	1
Застраховки	4	-
Други услуги	1	-
	<u>69</u>	<u>1</u>

5. Други разходи

	2018 г.	10.11.2017 г.- 31.12.2017 г.
Данъци и такси	53	-
	<u>53</u>	<u>-</u>

6. Финансови разходи

	2018 г.	10.11.2017 г.- 31.12.2017 г.
Банкови такси и други	1	3
	<u>1</u>	<u>3</u>

7. Текущи и отсрочени данъци

	2018 г.	10.11.2017 г.- 31.12.2017 г.
Отсрочени данъци	13	-
	<u>13</u>	<u>-</u>

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2018 г. е 10%.

Равнението между разхода за данък върху доходите и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2018 г., е представено по-долу:

	2018 г.	10.11.2017 г.- 31.12.2017 г.
Загуба преди данъци	(127)	(4)
Данък при ставка 10% (2017 г.: 10%)	13	-
	<u>13</u>	<u>-</u>

ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

7. Текущи и отсрочени данъци (продължение)

Признатите отсрочени данъци са както следва:

	Към 10.11.2017 г.	Разход в печалби и загуби	Към 31.12.2017 г.	Разход в печалби и загуби	Към 31.12.2018 г.
Загуби за пренасяне	-	-	-	13	13
	-	-	-	13	13

8. Машини, съоръжения и оборудване

	Оборудване
Отчетна стойност	
Салдо на 31 декември 2017 г.	-
Салдо на 1 януари 2018 г.	-
Придобити	14
Салдо на 31 декември 2018 г.	14
Нагрупана амортизация	-
Салдо на 31 декември 2017 г.	-
Салдо на 1 януари 2018 г.	-
Начислена амортизация през годината	(3)
Салдо на 31 декември 2018 г.	(3)
Балансова стойност на 10 ноември 2017 г.	-
Балансова стойност на 31 декември 2017 г.	-
Балансова стойност на 31 декември 2018 г.	11

9. Инвестиционни имоти в процес на изграждане

	Инвестиционни имоти
Отчетна стойност	
Салдо на 10 ноември 2017 г.	-
Придобити	17,797
Салдо на 31 декември 2017 г.	17,797
Салдо на 1 януари 2018 г.	17,797
Придобити	1,664
Салдо на 31 декември 2018 г.	19,461

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 е 19,773 хил.лв.

9. Инвестиционни имоти в процес на изграждане (продължение)

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 независимата оценителска компания Адванс Експертни Оценки ООД е базирана на прогнозираните 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. 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 предположения, които са в използване 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 5.45 евро/кв.м.
- 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 5 % за сградата и 2% за откритите площи от ефективния брутен приход
- Дисконтовият процент е в размер на 10.22 %
- Дългсрочен лихвен процент 1.9 %
- Загуби от невъзстановими разходи 5%
- Процентът на капитализация при освобождаване в края на периода е 8.1 %.

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 5%, балансовата стойност на инвестиционните имоти ще бъде с 821 хил. лева съответно по-ниска;
- Ако процентът на капитализация при освобождаване в края на периода се увеличи с 5%, балансовата стойност на инвестиционните имоти ще бъде с 801 хил. лева съответно по-ниска.

Тъй като пазарът на имоти в България остава засегнат от глобалната финансова криза, 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.

ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

10. Други вземания

	31 декември 2018 г.	2017 г.
ДДС за възстановяване	4	26
Разходи за бъдещи периоди	6	-
	10	26

11. Парични средства и парични еквиваленти

	31 декември 2018 г.	2017 г.
Парични средства и в банкови сметки в лева	249	1,263
Парични средства и в банкови сметки в евро	98	98
	347	1,361

Паричните средства се състоят само от пари в сметки в Пиреос Банк АД. Рейтингът на банката за 2018 г. определен от БАКР, е дългосрочен ССС+ със стабилна перспектива.

12. Регистриран капитал

	бр. Акции (хил.)	Стойност (хил.лв.)
Към 10 ноември 2017 г.	50	50
Към 31 декември 2017 г.	50	50
Към 31 декември 2018 г.	50	50

13. Заеми от свързани лица

	31 декември 2018 г.	2017 г.
Задължения по главница	19,069	19,069
Задължения за лихви	840	67
	19,909	19,136

Дружеството е сключило заеми с НБГ Пангея РЕИК 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 31.12.2018 г. сума е 19,069 хил.лв.(9,750 хил.евро).

ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

13. Заеми от свързани лица (продължение)

Изменението в заемите за периода е както следва:

	2018 г.	2017 г.
В началото на периода	19,136	-
Получени заеми	-	19,069
Разходи за лихви	773	67
	19,909	19,136

14. Търговски задължения

Задължения към доставчици

	31 декември 2018 г.	2017 г.
	1	2
	1	2

15. Оповестявания на свързани лица

Свързано лице е НБГ Пангея РЕИК.

(i) Заеми от свързани лица

Задължения по главница
 Задължения за лихви

	31 декември 2018 г.	2017 г.
	19,069	19,069
	840	67
	19,909	19,136

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 2018 г. и 2017 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.

ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 за годината, приключваща на 31 декември 2018 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)

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.

Въпреки, че паричните средства и парични еквиваленти подлежат на анализ за обезценка съгласно изискванията на МСФО 9, то идентифицираната 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 2018 г. се осъществява чрез осигуряване на достатъчно оборотни средства.

Към 31 декември 2018 г. година, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

31 декември 2018 г.	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	До 12 месеца	2 до 5 години
Заеми от свързани лица	19,909	22,145	-	-	22,145
Търговски задължения	1	1	1	-	-
	19,910	22,146	1	-	22,145
31 декември 2017 г.	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	До 12 месеца	2 до 5 години
Заеми от свързани лица	19,136	22,918	-	-	22,918
Търговски задължения	2	2	2	-	-
	19,138	22,920	2	-	22,918

Управление на капитала

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

ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 за годината, приключваща на 31 декември 2018 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)

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 2018 г.:

	31 декември 2018 г.	2017 г.
Заеми от свързани лица	19,909	19,136
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(347)	(1,361)
Заеми от свързани лица нетно от парични средства и парични еквиваленти	19,562	17,775
Собствен капитал	(68)	46
Общо привлечен капитал	19,494	17,821
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.

По-долу е представено сравнение на балансовите и справедливите стойности на всички финансовите инструменти на Дружеството (на ниво балансова статия), които са отразени във финансовия отчет.

31 декември 2018 г.

	Балансова стойност	Справедлива стойност
Финансови активи		
Парични средства и парични еквиваленти	347	347
	347	347
Финансови пасиви		
Заеми от свързани лица	19,909	19,909
Търговски задължения	1	1
	19,910	19,910

ПИ ЕН ДЖИ ПРОПЪРТИС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

17. Справедливи стойност на финансови инструменти (продължение)

31 декември 2017 г.

	Балансова стойност	Справедлива стойност
<i>Финансови активи</i>		
Парични средства и парични еквиваленти	1,361	1,361
	1,361	1,361
<i>Финансови пасиви</i>		
Заеми от свързани лица	19,136	19,136
Търговски задължения	2	2
	19,138	19,138

18. Събития след датата на отчетния период

На 23 май 2019 г. Инвел Риъл Истейт БВ придобива 76,156,116 акции с право на глас в компанията майка, НБГ Пангеа РЕИК и така придобива 29.81% от общия брой акции с право на глас в компанията-майка. На същата дата, 23 май 2019 г, СЛ Хермес Опъртюнитис ЛП придобива 7,281,996 акции с право на глас в НБГ Пангеа РЕИК или 2.85% от общия брой акции с право на глас в компанията-майка. Горепосочените 32.66% акции с право на глас са прехвърлени на Инвел Риъл Истейт БВ и СЛ Хермес Опъртюнитис ЛП от Национална Банка на Гърция СА. В резултат на тези сделки, Национална Банка на Гърция СА вече не притежава акции или права на глас в НБГ Пангеа РЕИК. Считано от 23 май 2019 г., Национална Банка на Гърция СА вече не контролира компанията-майка, както е било посочено в акционерен договор от 30.12.2013 г. сключен между Национална Банка на Гърция СА и Инвел Риъл Истейт БВ, а контролът се осъществява от Инвел Риъл Истейт БВ, съобразно изискванията на закона и устава на дружеството, като притежател на 63.39% от акциите в НБГ Пангеа РЕИК. В резултат на това от 23 май 2019 г. крайната компания майка е Инвел Риъл Истейт БВ.

Няма други съществени събития, настъпили след датата на баланса, които да изискват оповестяване съобразно изискванията на МСФО, приети от ЕС.