Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

БЪЛГАРИЯ ЕР МЕИНТЕНАНС ЕАД

31 декември 2020 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	**-**
Доклад на независимия одитор	**-**
Отчет за финансовото състояние	**1**
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход	**2**
Отчет за промените в собствения капитал	**3**
Отчет за паричните потоци	**4**
Пояснения към финансовия отчет	**5**

Годишен доклад за дейността на

България Ер Меинтенанс ЕАД за 2020 година

Настоящият годишен доклад за дейността на България Ер Меинтенанс ЕАД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, като обхваща едногодишния период от 01 януари до 31 декември 2020 г. Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводство, чл.187д, чл.247, ал.1, 2 и 3 от Търговския закон.

I. Общи положения

България Ер Меинтенанс ЕАД е еднолично акционерно дружество, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 06.01.2015 г. На 19.12.2014 г. дружествата България Ер АД и Авиокомпания Хемус Ер ЕАД вземат решение за учредяване на дружество България Ер Меинтенанс ЕАД чрез апортиране на недвижими имоти, които се състоят от инвестиционни имоти (земя и сгради) на стойност 90 614 хил. лв. Учредяването е вписано в Търговския регистър на 06.01.2015 г. На 09.01.2015 г. е подписан договор за покупко-продажба на акциите на България Ер Меинтенанс ЕАД, с които Българиан Еъруейз Груп ЕАД придобива всички прехвърлими имуществени и неимуществени права върху 100% от акциите на Дружеството. Сделката е вписана в Търговския регистър на 21.03.2015 г.

Едноличен собственик на Дружеството е Българиан Еъруейз Груп ЕАД. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, община Слатина, Летище София, бул. "Брюксел" № 1.
Към 31.12.2020 г. акционерният капитал на Дружеството е на стойност 87 693 хил. лв., разпределен в 87 693 300 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка една. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Капиталът е напълно внесен.

Към датата на отчета и датата на неговото изготвяне Дружеството има Съвет на директорите (СД) в състав:

- Христо Тодоров Тодоров - изпълнителен член на СД;
- Бистра Цветкова Маринкова - изпълнителен член на СД;
- „Българиан Еъруейз Груп" ЕАД - председател на СД, представлявано от Христо Тодоров Тодоров.

Дружеството се представлява заедно от двамата изпълнителни директори Христо Тодоров Тодоров и Бистра Цветкова Маринкова заедно.

Развитие на дейността и състояние на България Ер Меинтенанс ЕАД

1. Преглед на дейността на дружеството

Предметът на дейност на България Ер Меинтенанс ЕАД е изграждане и управление на бази за базово и линейно техническо обслужване, поддръжка и ремонт на въздухоплавателни средства, изграждане на логистични центрове и карго терминали, дейности по авиационно обслужване, консултантска дейност, както и всякаква друга дейност, която не е забранена от законодателството на Република България.

През 2020 година дейността на Дружеството се състои в отдаване под наем на свои собствени недвижими имоти – земя, хангари и обслужващи към тях пристройки, административни и други сгради.

България Ер Меинтенанс ЕАД е инвеститор и изпълнител по два значителни инвестиционни проекта, а именно: проект „West Wing Extension Project: Разширяване на база за ремонт и поддръжка на самолети „Луфтханза Техник - София“ ООД и проект „Изграждане на логистична база и административна сграда за Ди Ейч Ел Експрес България ЕООД“.
За проект West Wing Дружеството заедно с Луфтханза Техник - София ООД са получили сертификат за инвестиция Клас А, издаден от Българска агенция за инвестиции.

През 2020 г. Дружеството е получило Сертификат Клас А, издаден от Българска агенция за инвестиции, за осъществяване на инвестиционен проект "Разширение на съществуваща база оперирана от Луфтханза Техник София ООД и обособяване на Част 145 "Организация на техническо обслужване".

2. Стратегически проекти и предвиждано развитие на Дружеството през 2021 г.

През 2018 година България Ер Меинтананс ЕАД завърши успешно изпълнението на двата си инвестиционни проекта:
1. Сертифициран проект Клас А: „Разширяване на база за ремонт и поддръжка на самолети „Луфтханза Техник София“ ООД“, с изграждането на Многофункционална пет етажна административна сграда, нов Хангар (отличен в Националният конкурс Сграда на годината 2018), ново КПП на територията на Летище София. Разширението на авиационно-техническата база дава възможност за пръв път в България да бъдат обслужени самолети, както от типа тясно корпусни, така и самолети тип широко корпусни от фамилията Airbus A330, A380 и Боинг, което създава условия за разкриване на нови работни места.
2. През април 2018 г. Дружеството финализира и инвестиционен проект: „Нов логистичен център за DHL Express България“, одобрен от Deutsche Post/DHL Express. Изграденият високотехнологичен, модерен център, с пряк достъп до перона за наземно обслужване на самолети на Летище София е оборудван с най-съвременната автоматична сортировъчна система, с капацитет на сортиране от 3000 пратки на час – обстоятелство, позволяващо да бъде значително съкратено времето за доставка на пратките до крайните получатели, по-голям оборот и по-удовлетворени клиенти.
С партньорите „Луфтханза Техник София“ ООД и „Ди Ейч Ел Експрес България“ ЕООД, Дружеството е сключило дългогодишни договори за наем на обектите.

През 2021 г. Дружеството ще продължи да развива своята инвестиционна дейност с оглед постигане на заложените стратегически цели.
Стратегическите цели на България Ер Меинтананс ЕАД са свързани с управлението на двата завършени инвестиционни проекта на територията на „Летищен комплекс“: „West Wing Extension Project: Разширяване на база за ремонт и поддръжка на самолети „Луфтханза Техник София“ ООД“ и „Изграждане на Логистична база с административна част и подземен паркинг за „Ди Ейч Ел Експрес България ЕООД“. През 2020 г. акцент в дейността на дружеството беше осигуряване на устойчиво развитите на изпълнените проекти и стабилност на приходите от тях в ситуация на пандемия.

През 2020 г. Дружеството получи два нови сертификата за инвестиции Клас А, а именно:

- На 20.03.2020 г. Сертификат Клас А, издаден от Българска агенция за инвестиции, за осъществяване на инвестиционен проект "База за поддръжка, обучение, логистика, офиси, хотел(за екипажи на България Ер и партньори и пътници от закъснели и отменени полети)“, София, Ремонт и поддържане на въздухоплавателни и космически

средства, обучение на водачи на превозни средства, складиране и съхраняване на товари. През 2020 г. не са стартирали активни действия по този проект.

- В резултат на получения Сертификат Клас А за инвестиционен проект "Разширение на съществуваща база оперирана от Луфтханза Техник София ООД и обособяване на Част 145 "Организация на техническо обслужване" в края на 2020 г. Дружеството стартира проекта. В изпълнение на проекта и съгласно мярката за стимулиране на закона за насърчаване на инвестициите на 16.12.2020 г. е издадена Заповед от областния управител на област София за прехвърляне на право на собственост върху имоти, съгласно която България Ер Меинтенанс ЕАД да придобие поземлени имоти с обща площ 27 508 кв. м. на обща стойност 5 719 хил. лв. В началото на 2021 г. Дружеството сключва договор за покупко-продажба на тези имоти. Съществените дейности ще се осъществят през следващите години, като по план проектът следва да бъде финализиран през 2023 г.

През 2021 г. България Ер Меинтенанс ЕАД ще търси нови възможности за инвестиционни проекти.

3. Разпространение на Covid-19 и ефекти върху дейността

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)". Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

Пандемията доведе до значителни сериозни смущения в дейността на много сектори и рязък икономически спад в България и в световен мащаб. Един от най-силно засегнатите сектори от икономиката беше транспортния сектор, в частност авиационната индустрия включително съпътстващи и спомагателни услуги, предоставяни в авиацията.
Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.
Дружеството отдава под наем бази за базово и линейно техническо обслужване, поддръжка и ремонт на въздухоплавателни средства, както и логистичен център и карго терминал. България

Ер Меинтенанс ЕАД не регистрира съществен негативен ефект, тъй като основната част от приходите се реализират от отдаване на инвестиционни имоти под наем, която сфера на дейност не беше силно засегната от Ковид.
Пандемията не доведе до силна волатилност на пазара на индустриални имоти в България. Сегментът на логистичните площи е сред по-приспособимите в коронавирус кризата. Двигател е ръстът на онлайн търговията и нуждата от по-големи складови наличности. Това води до засилено търсене на логистични площи под наем и развитие на собствени проекти в София, като най-голям пазар и разпределителен хъб. Съответно, Covid-19 пандемията не оказа негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството към 31.12.2020 г.
Прогнозите за развитие през 2021 г. са пазарът на недвижими имоти да бъде доминиран основно от местни инвеститори. Очаква се все по-голяма активност във всички сектори на пазара на недвижими имоти, особено през втората половина на 2021 г., в следствие на засилващата се масова ваксинация и възстановяването на нормалния начин на живот и бизнес активност. Това ще бъде функция и за покачване на възвращаемостта от инвестиции в недвижими имоти.

Приходите на Дружеството остават стабилни и на нивата от 2019 г. Клиентите на Дружеството плащат редовно и без забава фактурираните месечни наемни суми. Не се е налагало Дружеството да прави отстъпки на совите наематели по сключените договори за отдаване под наем на имоти.
През 2020 г. Дружеството не е имало затруднения в редовното изплащане на главниците и лихвите по банковите заеми. Ръководството на Дружеството не се е възползвало от мерките, обявени от Българска народна банка (БНБ) за прилагането на дългов мораториум, който осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банкови кредити и следователно не са договорени отсрочване на главници и/или лихви по тези заеми.

Към датата на отчета Дружеството не се е възползвало от мерките, предоставяни от държавата за преодоляване последиците от COVID -19.

Въпреки цялостното влошаване на бизнес климата и икономическата обстановка, ръководството на Дружеството не е установило индикации за обезценка на своите дълготрайни активи. Дейността на дъщерното предприятие на България Ер Меинтенанс ЕАД не е повлияна съществено от Covid-19 пандемията, не е налице влошаване на финансовите показатели и след проведен тест за обезценка не са били идентифицирани индикации за такава.

Дружеството има вземания от свързани лица, които оперират в авиационната индустрия и чиито дейности са негативно повлияни от Covid-19 през 2020 г. Това се е отразило в използваните параметри при изчислението на очакваните кредитни загуби, като през 2020 г. е начислена обезценка в размер на 1 011 хил. лв.
Не са настъпили и сериозни промени или затруднения в ликвидните потоци на Дружеството.
Оценката на ръководството е, че дейността на Дружеството не е съществено повлияна от пандемията от Covid-19.

4. Финансово състояние на Дружеството

През 2020 г. не са настъпили промени в дейността на Дружеството.
През 2020 г. България Ер Меинтенанс ЕАД реализира печалба преди данъчно облагане в размер на 7 хил. лв.

3.1. Приходи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от дейността		
Приходи от наеми	12 326	12 288
Други приходи	133	20
Общо приходи	**12 459**	**12 308**

През анализираните периоди няма съществено изменение на приходите от наеми, което е нормално тъй като Дружеството прилага линеен метод на отчитане на приходите. Лекото увеличение през 2020 г. се дължи на годишната ескалацията на наемната цена.

Структура на оперативните разходите на България Ер Меинтенанс ЕАД е както следва:

	2020 г хил. лв.	2019 г хил. лв.
Разходи по икономически елементи		
Разходи за външни услуги	(4 122)	(3 354)
Разходи за амортизации	(5 677)	(6 050)
Разходи за персонала	(37)	-
Разходи за очаквани кредитни загуби на финансови активи	(476)	(568)
Други разходи	(438)	(94)
Общо разходи	**(10 750)**	**(10 066)**

Оперативните разходи през 2020 г. спрямо 2019 г. са увеличени с 6.80%. Най-съществено увеличение има в разходите за външни услуги, което се дължи на увеличението на консултантските услуги.

3.2. Финансови показатели

Основни коефициенти, характеризиращи финансовото състояние на България Ер Меинтенанс ЕАД са, както следва:

Показатели за рентабилност		**2020 г**	**2019 г**
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	Финансов резултат/нетен размер на приходите от продажби	0.00	0.021
Показатели за ефективност			
Коефициент на ефективност на разходите	Приходи /разходи	1.159	1.223
Коефициент на ефективност на приходите	Разходи /приходи	0.863	0.818
Показатели за ликвидност			
Коефициент на обща ликвидност	Текущи активи Текущи задължения	0.475	0.477
Коефициент на бърза ликвидност	Вземания+Инвестиции+Пари Текущи задължения	0.475	0.477

Показатели за финансова автономност

Коефициент на финансова автономност	Собствен капитал / Пасиви+собствен капитал	0.512	0.507
Коефициент на задлъжнялост	Привлечен капитал / Пасиви+собствен капитал	0.488	0.493

II. Рискове, свързани с дейността на Дружеството. Управление на рисковете.

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска
Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.
Дружеството не извършва търгуване на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.
Вследствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на лихвен риск.

Пазарен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като сделките се осъществяват в български лев.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към края на отчетния период в общ размер от 37 402 хил. лв.
Дружеството е разработило политика, която съблюдава за редовното изпълнение на задълженията от страна на клиентите и на другите контрагенти към Дружеството на индивидуална основа. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Търговските вземания на Дружеството са към един контрагент, който е в качеството на наемател по дългосрочен договор за наем. Към 31.12.2020 г. Дружеството няма вземания във връзка с договора за наем, които са с изтекъл падеж.

Ръководството на Дружеството е направило анализ на очаквания ефект от пандемията от Covid-19, както върху икономическия ръст, така и върху кредитното качество на своите контрагенти – свързани лица. Вземанията от свързани лица се състоят от два клиента, оперирващи в авиационната индустрия, която е силно засегната от Covid-19.

Извършеният от ръководството на Дружеството анализ е основно насочен към преценки и допускания за влошаването на кредитното качество на тези свързани лица и потенциалния ефект върху очакваните кредитни загуби от експозициите към тях.

Ръководството е извършило и продължава да извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване на кредитното качество на тези контрагенти.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства чрез анализ на входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди -ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

III. Информация за членовете на Съвета на директорите

1. Възнагражденията, начислени на членовете на Съвета на директорите на България Ер Меинтенанс ЕАД. имат краткосрочен характер и са както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения, заплати	37	-
	37	**-**

2. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на други дружества, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Към 31 декември 2020 г. членовете на Съвета на директорите (СД) имат следните участия в други дружества:

Член на СД на България Ер Меинтенанс ЕАД	**Участие в дружество**	**Вид участие**
Христо Тодоров Тодоров, като физическо лице и като представител на юридическото лице Българиан Еъруейз Груп ЕАД, член на СД	Българиан Еъруейз Груп ЕАД	Член на СД и изпълнителен директор
	Авиокомпания България Ер АД	Член на СД и Изпълнителен директор
	Авиокомпания Хемус Ер ЕАД	Член на СД и Изпълнителен директор
	Еърпорт Сървисиз - България ЕАД	Член на СД и Изпълнителен директор
	Нюанс БГ АД	Член на СД и Изпълнителен директор
	Суиспорт България АД	Член на СД и Изпълнителен директор
	Флай Лийз ЕООД	Управител
	Национална асоциация на детските летни селища	Член на Управителния съвет
	Тибърленд ЕООД	Управител и собственик на капитала
	Дрийм Еър ЕАД	Член на СД и Изпълнителен директор
Бистра Цветкова Маринкова	Авиокомпания България Ер АД	Прокурист
	Еърпорт Сървисиз - България ЕАД	Член на СД и Изпълнителен директор
	Авиокомпания Хемус Ер ЕАД	Член на СД и Изпълнителен директор
	Нюанс БГ АД	Член на СД
	Дрийм Еър ЕООД	Член на СД и Изпълнителен директор
	Сибил консулт ООД	Управител
	България ер – Посока ДЗЗД	Управител

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции и облигации на Дружеството, нито притежават права за придобиването на такива.
През 2020 г. и 2019 г. няма сключени договори по чл. 240б.

IV. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През 2020 г. няма придобити собствени акции на Дружеството.

V. Действия в областта на научно изследователската и развойната дейност

През 2020 г. и 2019 г. Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

VI. Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове.

VII. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Дружеството.
- В изпълнение на Заповед, издадена на 16.12.2020 г. от областния управител на област София за прехвърляне на право на собственост върху имоти, съгласно която България Ер Меинтенанс ЕАД да придобие поземлени имоти с обща площ 27 508 кв. м. на 18.01.2021 г. е подписан договор за покупко-продажба на тези имоти. Съгласно клаузите по договора на 26.02.2021 г. е учредена ипотека върху тези поземлени имоти.
- В началото на 2021 г. Дружеството е сключило три предварителни договора за продажба на инвестиционни имоти, представляващи 13 броя сгради, на трета страна. Общата продажна стойност е в размер на 5 млн. лв.

Дата: 15.03.2021 г.

Изпълнителен директор : _____
/Бистра Маринкова/
Изпълнителен директор : _____
/Христо Тодоров/

България Ер Меинтенанс ЕАД • Bulgaria Air Maintenance EAD •

Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@bg.gt.com
W :www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До: Едноличния собственик на
БЪЛГАРИЯ ЕР МЕИНТЕНАНС ЕАД
Гр. София, бул. Брюксел № 1

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **България Ер Меинтенанс ЕАД** („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г., 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 ЕС и българското законодателство.

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 сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)", заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно 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.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както 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 на 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 и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли

да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

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

(б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и

(в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
София
Рег. № 032
ГРАНТ ТОРНТОН ООД

22 март 2021 г.
гр. София
бул. Черни връх №26

Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	129 190	134 915
Инвестиция в дъщерно предприятие	6	4 500	4 500
Дългосрочни вземания от свързани лица	21.1	21 515	21 579
Финансови активи	8	259	300
Други активи	9	247	286
Отсрочени данъчни активи	7	212	164
Нетекущи активи		**155 923**	**161 744**
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	21.1	15 005	11 475
Финансови активи	8	611	617
Други активи	9	69	58
Пари и парични еквиваленти	10	12	1
Текущи активи		**15 697**	**12 151**
Общо активи		**171 620**	**173 895**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	87 693	87 693
Законови резерви		233	207
Неразпределена печалба		4	254
Общо собствен капитал		**87 930**	**88 154**
Пасиви			
Дългосрочни пасиви			
Дългосрочни заеми	12	50 382	59 972
Търговски и други задължения	13	258	299
Нетекущи пасиви		**50 640**	**60 271**
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочни заеми	12	9 590	8 894
Търговски и други задължения	13	10 265	2 048
Задължения към свързани лица	21.2	13 195	14 477
Задължения за данъци върху дохода		-	51
Текущи пасиви		**33 050**	**25 470**
Общо пасиви		**83 690**	**85 741**
Общо собствен капитал и пасиви		**171 620**	**173 895**

Съставил: _____
Мария Янкова
Счетоводител

Изпълнителен директор: _____
Бистра Маринкова

Изпълнителен директор: _____
Христо Тодоров

Дата: 15.03.2021 г.
С одиторски доклад от 22.03.2021 г.:

Грант Торнтон ООД, Одиторско дружество
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 032 ГРАНТ ТОРНТОН ООД

България ЕР Мейнтенанс ЕАД Bulgaria Air Maintenance EAD

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от наеми	14	12 326	12 288
Други приходи	15	133	20
Приходи от оперативна дейност		**12 459**	**12 308**
Разходи за външни услуги	16	(4 122)	(3 354)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	5	(5 677)	(6 050)
Разходи за персонала		(37)	-
Разходи за очаквани кредитни загуби на финансови активи	21.1	(476)	(568)
Други разходи	17	(438)	(94)
Разходи за оперативна дейност		**(10 750)**	**(10 066)**
Печалба от оперативна дейност		**1 709**	**2 242**
Финансови приходи	18	708	714
Финансови разходи	18	(2 410)	(2 673)
Печалба преди данъци		**7**	**283**
Разходи за данъци върху дохода	19	(3)	(30)
Печалба за годината		**4**	**253**
Общо всеобхватен доход за годината		**4**	**253**

Съставил: _____
Мария Янкова
Счетоводител

Изпълнителен директор: _____
Бистра Маринкова

Изпълнителен директор: _____
Христо Тодоров

Дата: 15.03.2021 г.
С одиторски доклад от 22.03.2021 г.:

Грант Торнтон ООД, Одиторско дружество
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 032 ГРАНТ ТОРНТОН ООД

България Ер Меинтенанс ЕАД · Bulgaria Air Maintenance EAD

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са в '000 лв.	Акционерен капитал	Законови резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	**87 693**	**147**	**602**	**88 442**
Транзакции със собствениците				
Разпределение на дивидент	-	-	(541)	(541)
Общо транзакции със собствениците	**-**	**-**	**(541)**	**(541)**
Печалба за годината	-	-	253	253
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**253**	**253**
Разпределение на печалба към резерви	-	60	(60)	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	**87 693**	**207**	**254**	**88 154**

Всички суми са в '000 лв.	Акционерен капитал	Законови резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	**87 693**	**207**	**254**	**88 154**
Транзакции със собствениците				
Разпределение на дивидент	-	-	(228)	(228)
Общо транзакции със собствениците	**-**	**-**	**(228)**	**(228)**
Печалба за годината	-	-	4	4
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**4**	**4**
Разпределение на печалба към резерви	-	26	(26)	
Салдо към 31 декември 2020 г.	**87 693**	**233**	**4**	**87 930**

Съставил: _____
Мария Янкова
Счетоводител

Изпълнителен директор: _____
Бистра Маринкова

Изпълнителен директор: _____
Христо Тодоров

Дата: 15.03.2021 г.
С одиторски доклад от дата 22.03.2021 г.:

Грант Торнтон ООД, Одиторско дружество
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 032 ГРАНТ ТОРНТОН ООД

България Ер Меинтенанс ЕАД Bulgaria Air Maintenance EAD

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		24 133	15 550
Плащания към доставчици		(8 298)	(3 056)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(30)	-
Платени данъци, различни от корпоративен		(2 260)	(2 353)
Плащания за данък върху дохода		(121)	(38)
Други постъпления от оперативната дейност, нетно		877	10
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**14 301**	**10 113**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти		(3)	(3 041)
Постъпления от продажба на дъщерно предприятие		4 530	-
Предоставени заеми		(13 434)	(6 000)
Постъпления по предоставени заеми		5 023	1 119
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(3 884)**	**(7 922)**
Финансова дейност			
Получени заеми	23	1 671	8 964
Плащания по получени заеми	23	(10 134)	(8 872)
Плащания на лихви	23	(1 822)	(2 148)
Други плащания за финансова дейност		(121)	(139)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(10 406)**	**(2 195)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		11	(4)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		1	5
Пари и парични еквиваленти в края на годината	10	**12**	**1**

Съставил: _____
Мария Янкова
Счетоводител

Изпълнителен директор: _____
Бистра Маринкова

Изпълнителен директор: _____
Христо Тодоров

Дата: 15.03.2021 г.
С одиторски доклад от 22.03.2021 г.:

Грант Торнтон ООД, Одиторско дружество
Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 032 ГРАНТ ТОРНТОН ООД

България Ер Меинтенанс ЕАД Bulgaria Air Maintenance EAD

Пояснения към финансовия отчет

1 Обща информация

България Ер Меинтенанс ЕАД е еднолично акционерно дружество, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 06 януари 2015 година. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Българиан Еъруейз Груп ЕАД. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, община Слатина, Летище София, бул. "Брюксел" № 1.

Предметът на дейност на България Ер Меинтенанс ЕАД е изграждане и управление на бази за базово и линейно техническо обслужване, поддръжка и ремонт на въздухоплавателни средства, изграждане на логистични центрове и карго терминали, дейности по авиационно обслужване, консултантска дейност, както и всякаква друга дейност, която не е забранена от законодателството на Република България.

Дружеството има едностепенна система на управление, чиито органи на управление са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Към 31 декември 2020 г., както и към датата на изготвяне на финансовия отчет, България Ер Меинтенанс ЕАД се управлява и представлява от изпълнителните директори Бистра Цветкова Маринкова и Христо Тодоров Тодоров, заедно.

Към датата на финансовия отчет 31 декември 2020 г. и към датата на изготвяне на финансовия отчет, Дружеството има Съвет на директорите (СД) в състав:

- Христо Тодоров Тодоров - изпълнителен член на СД;
- Бистра Цветкова Маринкова - член на СД;
- „Българиан Еъруейз Груп" ЕАД - председател на СД, представлявано от Христо Тодоров Тодоров.

Дружеството няма нает персонала към 31 декември 2020 г., с изключение на двамата изпълнителни директори.

Дружеството е включено в консолидацията на Българиан Еъруейз Груп ЕАД, регистрирано в Република България, което има емисия от облигации, регистрирана на Българска фондова борса, София. Собственик на Българиан Еъруейз Груп ЕАД е Химимпорт АД, регистрирано в Република България, който също изготвя консолидирани финансови отчети и чиито инструменти на собствения капитал се котират на Българска фондова борса, София.

2 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС" представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

С цел постигане на представяне във финансовия отчет, даващо по-уместна информация за характера на дейността и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Дружеството, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение

с финансовия отчет за 2019 г. Промяната се отнася до Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и касае единствено начина на представяне за сравнителния период 2019 г. на позиция Разходи за очаквани кредитни загуби на финансови активи. Сумата, която се отнася до загуба на финансови активи, отчетена през 2019 г в размер на 568 хил. лв. е била включена на ред Други разходи. В настоящия финансов отчет, позицията е представена на отделен ред в отчета.

Финансовият отчет е индивидуален, тъй като Дружеството е използвало освобождаването от консолидация съгласно параграф 4 от МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети" в сила от 01.01.2014 г. Консолидирани финансови отчети, отговарящи на изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, са изготвени за публично ползване от Българиан Еъруейз Груп ЕАД и Химимпорт АД. Адресът, на който тези консолидирани финансови отчети могат да бъдат получени, е гр. София, ул. Стефан Караджа № 2.

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)". Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока й. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на Дружеството през 2020 г.

Пандемията доведе до значителни сериозни смущения в дейността на много сектори и рязък икономически спад в България и в световен мащаб. Един от най-силно засегнатите сектори от икономиката беше транспортния сектор, в частност авиационната индустрия включително съпътстващи и спомагателни услуги, предоставяни в авиацията.
Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Дружеството отдава под наем бази за базово и линейно техническо обслужване, поддръжка и ремонт на въздухоплавателни средства, както и логистичен център и карго терминал. България Ер Меинтенанс ЕАД не регистрира съществен негативен ефект, тъй като основната част от приходите се реализират от отдаване на инвестиционни имоти под наем, която сфера на дейност не беше силно засегната от Ковид.
Пандемията не доведе до силна волатилност на пазара на индустриални имоти в България. Сегментът на логистичните площи е сред по-приспособимите в коронавирус кризата. Двигател е ръстът на онлайн търговията и нуждата от по-големи складови наличности. Това води до засилено търсене на логистични площи под наем и развитие на собствени проекти в София, като най-голям пазар и разпределителен хъб. Съответно, Covid-19 пандемията не оказа негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството към 31.12.2020 г.
Прогнозите за развитие през 2021 г. са пазарът на недвижими имоти да бъде доминиран основно от местни инвеститори. Очаква се все по-голяма активност във всички сектори на пазара на недвижими имоти, особено през втората половина на 2021 г., в следствие на засилващата се масова ваксинация и възстановяването на нормалния начин на живот и бизнес активност. Това ще бъде функция и за покачване на възвращаемостта от инвестиции в недвижими имоти.

Приходите на Дружеството остават стабилни и на нивата от 2019 г. Клиентите на Дружеството плащат редовно и без забава фактурираните месечни наемни суми. Не се е налагало Дружеството да прави отстъпки на совите наематели по сключените договори за отдаване под наем на имоти.
През 2020 г. Дружеството не е имало затруднения в редовното изплащане на главниците и лихвите по банковите заеми. Ръководството на Дружеството не се е възползвало от мерките, обявени от Българска народна банка (БНБ) за прилагането на дългов мораториум, който осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банкови кредити и следователно не са договорени отсрочване на главници и/или лихви по тези заеми.

Към датата на отчета Дружеството не се е възползвало от мерките, предоставяни от държавата за преодоляване последиците от COVID -19.

Въпреки цялостното влошаване на бизнес климата и икономическата обстановка, ръководството на Дружеството не е установило индикации за обезценка на своите дълготрайни активи. Дейността на дъщерното предприятие на България Ер Меинтенанс ЕАД не е повлияна съществено от Covid-19 пандемията, не е налице влошаване на финансовите показатели и след проведен тест за обезценка не са били идентифицирани индикации за такава.

Дружеството има вземания от свързани лица, които оперират в авиационната индустрия и чиито дейности са негативно повлияни от Covid-19 през 2020 г. Това се е отразило в използваните параметри при изчислението на очакваните кредитни загуби, като през 2020 г. е начислена обезценка в размер на 1 011 хил. лв.
Не са настъпили и сериозни промени или затруднения в ликвидните потоци на Дружеството.

Оценката на ръководството е, че дейността на Дружеството не е съществено повлияна от пандемията от Covid-19.

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Дружеството отчита печалба за периода в размер на 4 хил. лв. и положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 14 301 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи със 17 353 хил. лв.

В тези условия, ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност, както и планира стартирането на нов инвестиционен проект през 2021 г.. Дружеството и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3 Промени в счетоводната политика

3.1 Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г.:

МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

Дружеството прилага праг на същественост в размер на 0,5% от общите приходи.

Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятия ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието

- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

3.2 Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в индивидуалния отчет за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период“ трябва да влияят върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи на уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

Промените са свързани със следните стандарти не се очаква да имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

4 Счетоводна политика

4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2 Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети". Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

4.3 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.
Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4 Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Във финансовия отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

4.5 Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира, са свързани с отдаването под наем на инвестиционни имоти. Приходите от наеми са представени в пояснение 14.

4.5.1 Приходи от наеми

Приходите от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признават на база линейния метод за периода на оперативния лизинг съгласно МСФО 16 „Лизинг“. Приходите от условни наеми се признават текущо.

4.5.2 Други приходи

Другите приходи на Дружеството представляват доходи, получени от сделки и събития, които не са свързани с договори с клиенти и са извън обхвата на МСФО 15.

4.5.3 Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.6 Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Началните преки разходи, извършени от лизингодателя във връзка с договарянето и уреждането на оперативен лизинг, се признават първоначално предплатени разходи и последващо се признават като разход през целия срок на лизинговия договор на същата база както дохода от лизинг.

4.7 Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.8 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради и земи, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- сгради 25 години
- меневрени зони и паркинги 10 години
- технически външни инсталации 3-4 години
- оборудване 6,67 години

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми" и ред „Разходи за външни услуги" и „Други разходи" и се признават, както е описано в пояснение 4.5 и пояснение 4.6

4.9 Лизинг

4.9.1 Наети активи

Дружеството като лизингополучател

Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение." За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел" ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява

по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството като лизингодател

Счетоводната политика на Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

4.10 Тестове за обезценка на нефинансови активи

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват

за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата стойност на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.11 Финансови инструменти

4.11.1 Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.11.2 Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания и вземанията от свързани лица, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи или финансови приходи с изключение на обезценката на вземания от свързани лица, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.11.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания, вземания от свързани лица.

- **Търговски вземания и вземания по лизингови договори**

Търговските вземания (включително вземания от свързани лица) са суми, дължими от клиенти за предоставени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Вземанията от свързани лица, възникнали извън обичайния ход на стопанска дейност на Дружеството се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. В зависимост от договореностите те могат да се класифицират като краткосрочни и/или дългосрочни.

4.11.4 Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на изискванията, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски и други вземания, вземания от свързани лица.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на

кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

Търговски и други вземания, вземания от свързани лица

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на вземанията от свързани лица и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби. Вземанията на дружеството се състоят от малък на брой клиенти и затова за всеки от тях се прилага индивидуален подход.

Дружеството е направило анализ относно очаквания недостиг в договорените парични потоци, отчитайки възможността за неизпълнение и е установило такъв относно вземанията от свързани лица. Преценката на Дружеството се базира, както на историческа информация, така и на очаквания в дългосрочен план. Вземанията са тествани на индивидуална база и са разделени в две групи:

- Вземания от компанията- майка
- Вземания от други свързани лица

Вземането от компанията-майка е с договорен падеж и лихвен процент. Очакваните кредитни загуби се изчисляват чрез дисконтиране на вземането за срока на договора с ефективен лихвен процент, базиран на договорения лихвен процент и допълнително коригиран, за да отрази бъдещите очаквания. При определянето на стойността на корекциите се взимат предвид следните фактори:

- очаквания и вероятност за предсрочно събиране на вземането
- компанията-майка гарантира и финансира Дружеството при недостиг на средства в хода на оперативната му дейност
- възможността за неизпълнение на договорените парични потоци е минимална
- ефекти от Ковид-19 върху дейността на компанията-майка.

Очакваните кредитни загуби относно вземанията от други свързани лица се изчисляват като се дисконтират с ефективният лихвен процент, базиран на договорената лихва и допълнителни корекции. За вземанията, за които няма договорена лихва, се прилага ефективният лихвен процент за сходни по срочност и характеристики финансови инструменти. Фактори, които се взимат предвид при определянето на ефективния лихвен процент, са:

- очаквания за предсрочно събиране на вземането
- ефективните постъпления по конкретното вземане
- възможността за неизпълнение на договорените парични потоци
- наличие на исторически опит с конкретното свързано лице
- вида свързаността на дружествата
- ефекти от Ковид-19 върху дейността на свързаните лица
- обезпечения.

4.11.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми, търговски заеми, търговски задължения, задължения към свързани лица и други задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.12 Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на, реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.16.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.13 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти парични средства по банкови сметки.

4.14 Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.
Резервите на Дружеството включват законови резерви, които се формират по реда на чл. 246 от Търговския закон.

Натрупаната печалба включва текущия за периода финансов резултат и натрупаната печалба от миналата година.
Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.15 Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като също така се вземат предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.
Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.
Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на финансовия отчет. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава. Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

4.16 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовият отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.

4.16.1 Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещ облагаем доход, за който може да бъде използван отсрочен данъчен актив, се базира на най-актуалната одобрена бюджетна прогноза, коригирана със значими необлагаеми доходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби в рамките на определените от закона срокове, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се оценява индивидуално от ръководството на база на специфичните факти и обстоятелства.

4.17 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.
Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.
При изготвянето на представения финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетите МСФО 16.
Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.17.1 Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вижте пояснение 4.10). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства, някои от които извън контрола на предприятието. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

Към края на отчетния период Дружеството е извършило годишния тест за определяне дали възстановимата стойност на инвестицията в дъщерно предприятие надвишава нейната балансова стойност като е взета предвид икономическа среда вследствие на разразилата се ковид пандемия и индустрията, в която дъщерното предприятие оперира. При преценката са отчетени и ефектите от предприетите мерки в отговор на влошената икономическа обстановка от страна на ръководството.
Резултатите от тестовете показват, че възстановимата стойност на инвестицията не надвишава нейната балансова стойност и следователно не е призната загуба от обезценка през отчетния период. Заключението на ръководството е подкрепено и от оценка на независим външен оценител, базирана на комбинация от метода на чистата стойност на активите и метода на дисконтираните парични потоци при дисконтов фактор от 7,07%. При определянето на приложимия дисконтов фактор е направена корекция във връзка с пазарния риск, несигурната бизнес среда и рисковите фактори, които са специфични за предприятието – единица, генерираща парични потоци.

4.17.2 Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

При оценката и измерването на очакваните кредитни загуби Дружеството е взело предвид влошената икономическа обстановка, която оказва пряк негативен ефект върху платежоспособността на длъжниците на Дружеството.

4.17.3 Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване на имотите.

4.17.4 Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.17.5 Други задължения

Стойността на отсрочените приходи от наем 299 хил. лв. (2019 г.: 339 хил. лв.) е установена от ръководството след преглед на действително извършените дейности по нает актив и подробно разглеждане на сключен договор за наем. Въпреки това действителните резултати могат да се различават вследствие на неочаквани промени в установения вид на извършените услуги.

5 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, хангари и обслужващи пристройки в експлоатация, административни и други сгради, разходи и аванси за придобиване на инвестиционни имоти, които се намират в района на летище София и се държат единствено с инвестиционна цел. Дружеството има подписани дългосрочни договори за отдаване под наем на съществена част от инвестиционните имоти с Луфтханза Техник София ООД и Ди Ейч Ел България ЕООД.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти	**Съпътстващи инвестиционните имоти активи**	**Разходи за придобиване на инвестиционни имоти**	**Общо**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2020 г.	148 916	3 410	51	**152 377**
Отписани активи	-	-	(60)	(60)
Придобити през периода	-	-	12	12
Салдо към 31 декември 2020 г.	**148 916**	**3 410**	**3**	**152 329**
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2020 г.	**(15 237)**	**(2 225)**	**-**	**(17 462)**
Амортизация за периода	(4 957)	(720)	-	(5 677)
Салдо към 31 декември 2020 г.	**(20 194)**	**(2 945)**	**-**	**(23 139)**
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	**128 722**	**465**	**3**	**129 190**

	Инвестиционни имоти	**Съпътстващи инвестиционните имоти активи**	**Разходи за придобиване на инвестиционни имоти**	**Общо**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2019 г.	148 916	3 410	-	152 326
Придобити през периода	-	-	51	51
Салдо към 31 декември 2019 г.	**148 916**	**3 410**	**51**	**152 377**
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2019 г.	(10 280)	(1 132)	-	(11 412)
Амортизация за периода	(4 957)	(1 093)	-	(6 050)
Салдо към 31 декември 2019 г.	**(15 237)**	**(2 225)**	**-**	**(17 462)**
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	**133 679**	**1 185**	**51**	**134 915**

Дружеството в качеството си на инвеститор и възложител към 31 декември 2020 г. има два успешно приключили инвестиционни проекта, както следва:

- изграждането на проект „Разширение на съществуващите съоръжения за поддръжка и ремонт на самолети за Луфтханза Техник София АД“ (West Wing Project). Проектът се състои от няколко подобекта, като последните два подобекта са въведени в експлоатация през 2018 г., с което приключи успешно изпълнението на инвестиционния проект.
- изграждане на логистична база и административна сграда за Ди Ейч Ел Експрес България ЕООД. Целият проект е завършен и въведен в експлоатация през 2018 г.

Изграждането на проектите е една от стратегическите цели на Дружеството, които се очаква да бъдат източник на възвръщаемост на вложените инвестиции от страна на акционерите.

През 2020 г. Дружеството е получило Сертификат Клас А, издаден от Българска агенция за инвестиции, за осъществяване на инвестиционен проект “Разширение на съществуваща база оперирана от Луфтханза Техник София ООД и обособяване на Част 145 "Организация на техническо обслужване". В изпълнение на проекта и съгласно мярката за стимулиране на закона за насърчаване на инвестициите на 16.12.2020 г. е издадена Заповед от областния управител на област София за прехвърляне на право на собственост върху имоти, съгласно която България Ер Меинтенанс ЕАД да придобие поземлени имоти с обща площ 27 508 кв. м. на обща стойност 5 719 хил. лв.

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Дружеството не е идентифицирало съществени промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти в резултат на Covid-19 пандемията.
Към датата на финансовия отчет справедливата стойност на инвестиционните имоти надвишава тяхната балансова стойност и е в размер на 146 млн. лв. Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е изчислена на база независима експертна информация от независим външен оценител.

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по дългосрочни договори за оперативен лизинг. Реализираните приходи от наем на инвестиционния имот са в размер на 12 326 хил. лв. (2019 г.: 12 288 хил. лв.), включени на ред Приходи от наеми в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, а преките оперативни разходи в размер на 172 хил. лв. (2019 г.: 147 хил. лв.) са свързани с такса смет, застраховки, поддръжка и други услуги. През 2020 г. са признати условни наеми в размер на 88 хил. лв. (2019 г.: 51 хил. лв.).
Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Съществените лизингови договори са неотменяеми за срок от 8 години и 10 години от началото на лизинга. Бъдещите минимални лизингови постъпления включително за инвестиционните имоти са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	над 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2020 г.	11 892	12 100	12 461	12 834	13 218	11 922	74 427
31 декември 2019 г.	11 543	11 812	12 088	12 449	12 821	25 099	85 812

Дружеството има инвестиционни имоти, заложени като обезпечения по свои задължения, както следва:

- инвестиционен имот – сграда, с балансова стойност 12 544 хил. лв. към 31.12.2020 г. (31.12.2019 г.: 13 202 хил. лв.), заложен като обезпечение по банков заем, получен от Дружеството.
- инвестиционен имот - земя с площ 12 837 кв. м. и изградените върху нея логистична база с административна част, подземен паркинг и 2 броя КПП с обща балансова стойност към 31.12.2020 г. - 12 762 хил. лв. (31.12.2019 г.: 13 205 хил. лв.), заложени като обезпечение по банков кредит, получен от Дружеството.

През 2017 г. Дружеството е закупило инвестиционен имот – земя във връзка с изпълнението на инвестиционен проект West Wing. Съгласно условията на договора за покупко-продажба на недвижимия имот Дружеството е учредило ипотека върху тази земя в полза на българската държава чрез областния управител на Област София. Балансовата стойност на земята към 31.12.2020 г. възлиза на 771 хил. лв. (31.12.2019 г.: 771 хил. лв.).

6 Инвестиция в дъщерно предприятие

Инвестицията в дъщерно предприятие е отразена по цена на придобиване във финансовия отчет на България Ер Меинтенанс ЕАД.
През 2020 г. и 2019 г. Дружеството не е получило дивиденти.
Придобитите акции са деноминирани в български лева и не се търгуват на публична фондова борса.
Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестицията в дъщерното дружество.

На 23.09.2020 г. Дружеството е сключило предварителен договор с трета страна за продажба на 25 000 броя обикновени поименни акции от капитала на дъщерното дружество. Страните се договарят, че в рамките на десет месеца от сключването на предварителния договор ще сключат и окончателен договор. Контролът и собствеността върху акциите ще преминат върху купувача при подписване на окончателния договор. През 2020 г. Дружеството е получило авансово плащане по предварителния договор в размер на 4 530 хил. лв.. Въпреки, че не е налице прехвърляне на контрол върху акциите на дъщерното предприятие сумата е представена на ред „Постъпления от продажба на дъщерно предприятие“ в Отчета за паричните потоци.

7 Отсрочени данъчни активи

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни (активи)/пасиви	**1 януари 2020 г.**	**Признати в печалбата или загубата**	**31 декември 2020 г.**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	29	-	29
Вземания от свързани лица	(128)	(65)	(193)
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	(65)	17	(48)
	(164)	**(48)**	**(212)**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(193)	(48)	(241)
Отсрочени данъчни пасиви	29	-	29
Нетно отсрочени данъчни активи	**(164)**	**(48)**	**(212)**

Отсрочените данъци за сравнителния период 2019 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни (активи)/ пасиви	**1 януари 2019 г.**	**Признати в печалбата или загубата**	**31 декември 2019 г.**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	31	(2)	29
Вземания от свързани лица	(97)	(31)	(128)
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	(39)	(26)	(65)
	(105)	**(59)**	**(164)**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(136)	(57)	(193)
Отсрочени данъчни пасиви	31	(2)	29
Нетно отсрочени данъчни (активи)/пасиви	**(105)**	**(59)**	**(164)**

8 Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи е представена, както следва:

	2020	**2019**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Нетекущи		
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност		
Нефактурирани вземания по договор за наем	259	300
Общо нетекущи финансови активи	**259**	**300**

Текущи		
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност		
Вземания от клиенти по договор за наем	534	528
Нефактурирани вземания по договор за наем	41	41
Вземания по гаранции	36	48
Общо финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	**611**	**617**
Общо текущи финансови активи	**611**	**617**

Финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност включват търговски и други вземания в т.ч. и вземания по договори за наем, които не са фактурирани към клиента към края на отчетния период. Тези вземания възникват в резултат на прилагането на линейния метод за признаване на приходи от наем за дългосрочни договори.
Балансовата стойност на търговските и другите вземания се приема за разумна приблизителна оценка на тяхната справедлива стойност.
Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и такива не са установени.
Търговските вземания са дължими в срок до 90 дни след фактуриране към клиента. Няма просрочени вземания към 31.12.2020 г.

9 Други активи

	2020 хил. лв.	**2019 хил. лв.**
Нетекущи		
Предплатени разходи	247	286
Общо нетекущи други активи	**247**	**286**
Текущи		
Предплатени разходи	50	58
Вземания във връзка с данъци върху дохода	19	-
Общо текущи други активи	**69**	**58**

10 Пари и парични еквиваленти

Към 31 декември 2020 г. паричните средства на Дружеството в размер на 12 хил. лв. (2019 г.: 1 хил. лв.) са по разплащателни сметки в търговски банки, в български лева.
Към 31 декември 2020 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

11 Собствен капитал
11.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е на стойност 87 693 хил. лв. (2019 г.: 87 693 хил. лв.), разпределен в 87 693 300 (2019 г.: 87 693 300) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка една. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Капиталът е напълно внесен. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Българиан Еъруейз Груп ЕАД. През отчетния период не са издавани нови акции, нито има случаи на обезсилване на акции.

12 Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Краткосрочни		Дългосрочни	
	2020	2019	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови заеми	9 590	8 894	50 382	59 972
Общо балансова стойност	**9 590**	**8 894**	**50 382**	**59 972**

Заемите на Дружеството към несвързани лица възникват от два банкови заема, както следва:

1) Дружеството има договор за първи банков инвестиционен кредит, сключен на 23.12.2015 г. Стойността на отпуснатия кредит е в размер на 78 233 хил. лв., който е усвоен на 3 основни транша. С усвоения кредит са рефинансирани два банкови заема към друга банка и е финансиран инвестиционен проект на Дружеството. Падежът на заема е на 31.12.2025 г. Погасяването на главницата е в лева и е съгласно договорен погасителен план за целия срок на договора. Лихвеният процент се формира като сбор от "Осреднен депозитен индекс" плюс надбавка от 2.727 %.
   Към 31.12.2020 г. задължението възлиза на 50 120 хил. лв. (2019 г.: 57 742 хил. лв.), от които 41 801 хил. лв. (2019 г.: 50 119 хил. лв.) дългосрочно задължение по главницата, и 8 319 хил. лв. (2019 г.: 7 623 хил. лв.) краткосрочна част на главницата.
   Обезпечение по заема са договорна ипотека на хангар, всички вземания на Дружеството, произтичащи от договори за наем, сключени с Луфтханза Техник София ООД в качеството му на наемател. Солидарен длъжник по договора за заем е Химимпорт АД. В полза на Дружеството има издадена корпоративна гаранция от чуждестранно юридическо лице.
2) Дружеството има договор за втори банков инвестиционен кредит, сключен на 01.11.2016 г. Стойността на отпуснатия кредит е в размер на 12 713 хил. лв., като усвоената сума през 2017 г. е в размер на 12 021 хил. лв. През 2019 г. е усвоена останалата сума по кредита 692 хил. лв.. Погасяването на главницата е в лева и е съгласно договорен погасителен план с начална дата от 31.10.2018 г. Лихвеният процент се формира като сбор от "Осреднен депозитен индекс" плюс надбавка от 2.727 %. Падежът на заема е 30.09.2028 г.
   Към 31.12.2020 г. задължението възлиза на 9 852 хил. лв. (2019 г.: 11 124 хил. лв.), от които 8 581 хил. лв. - дългосрочно задължение по главницата (2019 г.: 9 853 хил. лв.), и 1 271 хил. лв. краткосрочна част на главницата (2019 г.: 1 271 хил. лв.).
   Обезпечение по заема са договорна ипотека на земя и изградени върху нея сгради, паркинг и 2 броя КПП, вземания на Дружеството, произтичащи от договор за наем, сключен с наемател. Солидарен длъжник по договора за заем е Химимпорт АД.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

13 Търговски и други задължения

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи:		
Други задължения		
Отсрочен приход	258	299
Общо нетекущи търговски и други задължения	**258**	**299**
Текущи:		

Търговски задължения		
Задължения към доставчици	9 343	1 578
	9 343	**1 578**
Други задължения		
Данъчни задължения	863	426
Задължения към персонала	3	-
Отсрочени приходи	40	40
Лихва за забава	16	4
	922	**470**
Общо текущи търговски и други задължения	**10 265**	**2 048**

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Отсрочените приходи на Дружеството са свързани с авансово получени суми, свързани с извършени подобрения на отдадените активи от страна на наемодателя. Отсрочените приходи се признават на системна (линейна) база за срок от 10 години. През 2020 г. приходи за бъдещи периоди в размер на 40 хил. лв. (2019 г.: 40 хил. лв.) са отчетени в печалбата или загубата чрез приходите от наем.

14 Приходи от наеми

Приходите от наеми са както следва:

	2020	**2019**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Приходи от инвестиционни имоти, отдадени под наем	12 326	12 288
	12 326	**12 288**

Детайлна информация относно приходите от наем е представена в пояснение 5 Инвестиционни имоти. През 2020 г. няма ефект от ковид-19 върху приходите на Дружеството. Условията по договорите за наем не са били предоговаряни в резултат на пандемията.

15 Други приходи

	2020	**2019**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Неустойка по договор	110	-
Други	23	20
	133	**20**

16 Разходи за външни услуги

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Правни, консултантски и счетоводни услуги и одит	(3 218)	(2 495)
Наеми на помещения и други	(440)	(440)
Административно – управленски услуги	(300)	(180)
Застраховки	(54)	(57)
Реклама	-	(90)
Други	(110)	(92)
	(4 122)	**(3 354)**

Дружеството наема помещения и съоръжения. Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори, се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

Разходите за 2020 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, представляват краткосрочни лизингови договори в размер на 440 хил. лв.

Сублизингови плащания или условни плащания по наеми не са извършени или получени. Приход от сублизинг е реализиран, тъй като част от активите, ползвани по договори за наем, се преотдават на трето лице.

17 Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(358)	(94)
Неустойки	(80)	-
	(438)	**(94)**

18 Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за лихви, свързани с финансови пасиви, последващо отчитани по амортизирана стойност		
- Лихви по получени заеми	(2 168)	(2 528)
	(2 168)	**(2 528)**
Общо разходи за лихви, свързани с финансови пасиви, които последващо не се отчитат по справедлива стойност в печалбата и загубата	**(2 168)**	**(2 528)**
Лихви по данъчни задължения	(21)	(5)
Общо разходи за лихви	**(2 189)**	**(2 533)**
Други финансови разходи		
Банкови такси и комисионни	(121)	(140)
Загуба по договор за цесия	(100)	-
Общо финансови разходи	**(2 410)**	**(2 673)**

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от лихви върху финансови активи по амортизирана стойност	708	714
Общо финансови приходи	**708**	**714**

19 Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка в размер на 10% и действително признатите данъчни разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход могат да бъдат равнени както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	7	283
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	**(1)**	**(28)**
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	621	606
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(671)	(667)
Текущ разход за данък	**(51)**	**(89)**
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	48	59
Разходи за данъци върху дохода	**(3)**	**(30)**

Дружеството няма неползвани данъчни загуби.

20 Сделки със свързани лица

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Българиан Еъруейз Груп ЕАД. Като част от групата Химимпорт, Дружеството е свързано лице с всички предприятия от Групата.
Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.
Крайното предприятие-майка Химимпорт гарантира изплащането на банкови заеми на Дружеството в качеството си на поръчител, информация за които е представена в Пояснение 12.

20.1 Сделки със собствениците

Сделките със собственици са свързани със сделки с едноличния собственик Българиан Еъруейз Груп ЕАД.

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи, свързани с административно – управленски услуги	300	180
Разходи за лихви по получен заем	344	467
Разходи, свързани с консултантски и други подобни услуги	30	170
Разпределен дивидент	228	541
Получен заем	472	8 272
Плащания по получен заем	1 240	675
Приходи от лихви по предоставен заем	575	574
Прихващане на задължение за дивидент с вземане	769	-

Получените от Българиан Еъруейз Груп ЕАД услуги са свързани с възнаграждението на собственика за участието му като член на Съвета на Директорите. Разходите за лихви са начислени във връзка с получен паричен заем по силата на сключен договор. Заемът е с падеж 25.01.2021 г. с договорена пазарна лихва и не е обезпечен.
България Ер Маинтенанс ЕАД е разпределил дивидент в размер на 228 хил. съгласно решение от 21.12.2020 г. на едноличния собственик на капитала.

20.2 Сделки с дъщерни предприятия

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Получен заем	1 199	-
Разходи за лихви по получен заем	2	-

През 2020 г. Дружеството е получило заем от своето дъщерно предприятие в размер на 1 199 хил. лв. Заемът е с пазарна лихва, необезпечен и с падеж на 11.12.2021 г.

20.3 Сделки с други свързани лица

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от наем	10 544	10 544
Покупки на стоки и услуги	3 500	2 737

Покупка на инвестиционни имоти	-	-
Разходи за лихви, такси и комисионни	1	1
Предоставен заем	13 434	6 000
Постъпления по предоставен заем	5 023	1 119
Приходи от лихви	132	140
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти		-

20.4 Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения, заплати	37	-
	37	**-**

21 Разчети със свързани лица към края на годината

21.1 Вземания от свързани лица

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Дългосрочни вземания		
Вземания от собственика	21 163	21 357
Очаквани кредитни загуби	(1 924)	(1 280)
Вземания от други свързани лица	2 276	1 502
Общо дългосрочни вземания от свързани лица	**21 515**	**21 579**
Краткосрочни вземания		
Вземане от дъщерно дружество	-	5 147
Вземания от други свързани лица	15 489	6 980
Очаквани кредитни загуби	(484)	(652)
Общо краткосрочни вземания от свързани лица	**15 005**	**11 475**

През 2017 г. по силата на сключен договор за цесия Дружеството е цедирало на Българиан Еъруейз Груп ЕАД свое вземане от друго свързано лице. Вземането следва да се уреди до 29.12.2023 г., за което има договорена годишна пазарна лихва.
Дългосрочните вземания от други свързани лица в размер на 2 276 хил. лв. към 31.12.2020 г. (2019 г. :1 502 хил. лв.) са признати на база договори за наем, които не са фактурирани към клиента към края на отчетния период. Тези вземания възникват в резултат на прилагането на линейния метод за признаване на приходи от наем за дългосрочни договори.

Краткосрочните вземания от свързани лица включват търговски вземания, вземане по договор за цесия и вземания по предоставен заем.

Към 31.12.2020 г. Дружеството има вземане по предоставен заем в размер на 15 124 хил. лв. със срок на погасяване до 31.12.2021 г. при пазарен лихвен процент и е необезпечен.

Ръководството е преценило ефектите на Covid-19 върху кредитния риск върху вземанията от свързани лица в пояснение 26.2.

За всички вземания от свързани лица на Дружеството е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои вземания от свързани

лица са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 1 011 хил. лв. (2019 г.: 594 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи".

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	1 932	1 364
Очаквани кредитни загуби	1 011	594
Приход от възстановени кредитни загуби	(535)	(26)
Салдо към 31 декември	**2 408**	**1 932**

21.2 Задължения към свързани лица

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Краткосрочни задължения		
Задължения към собственици	10 514	11 529
Задължения към дъщерни предприятия	1 201	-
Задължения към други свързани лица	1 480	2 948
Общо краткосрочни задължения към свързани лица	**13 195**	**14 477**

Задълженията към други свързани лица са по търговски сделки за консултантски услуги, наеми включително и предплатени наеми. Падежите за плащане са в рамките на 2021 г.

Към 31.12.2020 г. Дружеството има задължения по получени заеми от едноличния собственик и от дъщерното дружество, описани в пояснение 20.

22 Безналични сделки

През отчетните периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци, с изключение на:

- задължения за дивиденти към едноличния собственик в размер на 769 хил. лв. са прихванати с насрещни вземания от него.

23 Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Заеми към свързани лица хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2020 г.	**59 972**	**8 894**	**10 005**	**618**	**79 489**
Парични потоци:					
Плащания на главници	-	(8 894)	(1 240)	-	(10 134)
Плащания на лихви	-	-	-	(1 822)	(1 822)
Постъпления	-	-	1 671	-	1 671
Платени банкови такси	-	(121)	-	-	(121)
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	-	2 168	2 168
Прекласифициране	(9 590)	9 590	-	-	-
Начислени банкови такси	-	121	-	-	121
31 декември 2020 г.	**50 382**	**9 590**	**10 436**	**964**	**71 372**

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Заеми към свързани лица хил. лв.	Лихви хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2019 г.	**68 175**	**8 196**	**2 495**	**151**	**79 017**
Парични потоци:					
Плащания на главници	-	(8 197)	(675)	-	(8 872)
Плащания на лихви	-	-	(87)	(2 061)	(2 148)
Постъпления	692	-	8 272	-	8 964
Платени банкови такси	-	(139)	-	-	(139)
Непарични промени:					
Начислени разходи за лихви	-	-	-	2 528	2 528
Прекласифициране	(8 895)	8 895	-	-	-
Начислени банкови такси		139			139
31 декември 2019 г.	**59 972**	**8 894**	**10 005**	**618**	**79 489**

24 Условни активи и условни пасиви

През 2020 г. и 2019 г. няма предявени правни искове от и към Дружеството.

До 31.12.2020 г. не са извършвани от данъчната администрация данъчни проверки на Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет Дружеството е обект на ревизия от страна на Общинска администрация.
Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

25 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**2020 '000 лв.**	**2019 '000 лв.**
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Вземания от свързани лица	36 520	33 054
Търговски и други вземания	870	917
Пари и парични еквиваленти	12	1
	37 402	**33 972**

Финансови пасиви	**2020 '000 лв.**	**2019 '000 лв.**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Нетекущи пасиви		
Заеми	50 382	59 972
	50 382	**59 972**
Текущи пасиви		
Заеми	9 590	8 894
Търговски и други задължения и задължения към свързани лица	14 438	15 756
	24 028	**24 650**
	74 410	**84 622**

26 Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска
Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци в ситуацията на пандемия.
Дружеството не извършва търгуване на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.
Вследствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на лихвен риск.

26.1 Анализ на пазарния риск

26.1.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като сделките се осъществяват в български лева.

26.1.2. Лихвен риск

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представената по-долу таблица показва чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвен процент по заеми с плаващ лихвен процент, базиран на "Осреднен депозитен индекс" (ОДИ) в България, в размер на +/-0.65% (за 2019 г. на ОДИ +/-0.86%). Тази промяна се определя като вероятна въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2020 г.	**Нетен финансов резултат**		**Собствен капитал**	
	увеличение на лихвения процент	**намаление на лихвения процент**	**увеличение на лихвения процент**	**намаление на лихвения процент**
Заем в лева (ОДИ 0.65%)	(348)	348	(348)	348

31 декември 2019 г.	**Нетен финансов резултат**		**Собствен капитал**	
	увеличение на лихвения процент	**намаление на лихвения процент**	**увеличение на лихвения процент**	**намаление на лихвения процент**
Заем в лева (ОДИ 0.86%)	(534)	534	(534)	534

26.2 Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2020 '000 лв.	**2019 '000 лв.**
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	37 402	33 972
Балансова стойност	**37 402**	**33 972**

Дружеството е разработило политика, която съблюдава за редовното изпълнение на задълженията от страна на клиентите и на другите контрагенти към Дружеството на индивидуална основа. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани към края на отчетния период, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Търговските вземания на Дружеството са към един контрагент, който е в качеството на наемател по дългосрочен договор за наем. Към 31.12.2020 г. Дружеството няма вземания във връзка с договора за наем, които са с изтекъл падеж.

Към датата на този индивидуален отчет Дружеството е анализирало на база на текущо наличните данни за ковид-19 разпространението, потенциалния ефект върху своето финансово състояние и използваните модели за кредитен риск в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Ръководството на Дружеството е направило анализ на очаквания ефект от пандемията от Covid-19, както върху икономическия ръст, така и върху кредитното качество на своите контрагенти – свързани лица. Вземанията от свързани лица се състоят от два клиента, оперирващи в авиационната индустрия, която е силно засегната от Covid-19.

Извършеният от ръководството на Дружеството анализ е основно насочен към преценки и допускания за влошаването на кредитното качество на тези свързани лица и потенциалния ефект върху очакваните кредитни загуби от експозициите към тях. Анализ на движението на очакваните кредитни загуби и равнение между крайното салдо и началното салдо на очакваните кредитни загуби е представено в пояснение 21.1.

Ръководството е извършило и продължава да извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване на кредитното качество на тези контрагенти.

Финансовите активи на Дружеството, които са заложени като обезпечение по получени банкови заеми, са в размер на 603 хил. лв. към 31.12.2020 г. (597 хил. лв.: 31.12.2019 г.).

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

Балансовите стойности, описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

26.3 Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства чрез анализ на входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди -ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Към 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2020 г.	**Краткосрочни**	**Дългосрочни**	**Дългосрочни**
	До 1 година	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**
	хил. лв.		
Заеми	9 590	48 157	2 225
Търговски и други задължения в т. ч. задължения към свързани лица	14 438	-	-
	24 028	**48 157**	**2 225**

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2019 г.	**Краткосрочни**	**Дългосрочни**	**Дългосрочни**
	До 1 година	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**
	хил. лв.		
Заеми	8 894	56 476	3 496
Търговски и други задължения в т. ч. задължения към свързани лица	15 756	-	-
	24 650	**56 476**	**3 496**

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

27 Оценяване по справедлива стойност

27.1 Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Справедливата стойност на финансови инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди в следната таблица:

Финансови активи	**Към 31 декември 2020 г.**	
	Справедлива стойност	**Балансова стойност**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Дългови инструменти по амортизирана стойност	37 402	37 402
	37 402	**37 402**

Финансови пасиви	**Към 31 декември 2020 г.**	
	Справедлива стойност хил. лв.	**Балансова стойност хил. лв.**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	59 972	59 972
Търговски и други задължения	14 438	14 438
	74 410	**74 410**

Финансови активи	**Към 31 декември 2019 г.**	
	Справедлива стойност хил. лв.	**Балансова стойност хил. лв.**
Дългови инструменти по амортизирана стойност	33 972	33 972
	33 972	**33 972**

Финансови пасиви	**Към 31 декември 2019 г.**	
	Справедлива стойност хил. лв.	**Балансова стойност хил. лв.**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	68 866	68 866
Търговски и други задължения	15 756	15 756
	84 622	**84 622**

Дружеството няма финансови активи и пасиви, чийто метод на последваща оценка е по справедлива стойност в печалба и загуба.

27.2 Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Нефинансовите активи на Дружеството последващо се оценяват по цена на придобиване. За целите на оповестяване, към датата на финансовия отчет периодично се определя справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те се класифицират в Ниво 3 от йерархията на справедлива стойност съгласно МСФО 13.

Справедливата стойност на недвижимите имоти към 31.12.2020 г. е 146 млн. лв. (31.12.2019 г.: 147 млн. лв.)
Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклад на независими лицензирани оценители, издаден на 24.02.2021 г.
Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Земя и сгради (Ниво 3)
При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:
– сравнителен метод - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
– разходен метод - извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив.
– метод на приходната стойност, е базиран на анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определянето на стойността на сградите по метода на капитализираните приходи, предвид спецификата на имотите е използвана наемната цена по сключените договори с наематели. Същата е сравнена с предлаганите под наем имоти в района на оценяваните от съответния вид. На базата на индикативните оферти за част от сградите, общият брутен месечен наем, който Дружеството получава по силата на сключените договори, е разпределен между сградите, за които се отнася. Обичайно разходите за стопанисване на обектите са в рамките на 10-15% от наема, а риска от отпадане на наема или незаетост е до 10%. На тази база е формиран чистия годишен приход на имота. Отчетен е приноса на рентиращата се земя при лихвена ставка 5%. Използваната норма на капитализация (очаквана възвръщаемост) е 7,80%.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В условията на пандемия Covid -19, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

28 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като определя цената на услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението коригиран капитал към нетен дълг.
Дружеството определя коригирания капитал въз основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирния дълг, представени в отчета за финансовото състояние. Дружеството не отчита хеджирания на парични потоци, признати в собствения капитал.
Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството.
Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Стойността на съотношението за представените отчетни периоди е обобщена както следва:

	2020 **хил. лв.**	**2019** **хил. лв.**
Собствен капитал	87 930	88 154
+Субординиран дълг	10 199	10 623
Коригиран капитал	**98 129**	**98 777**
Дълг	73 491	75 118
- Пари и парични еквиваленти	(12)	(1)
Нетен дълг	**73 479**	**75 117**
Собствен капитал към нетен дълг	**0.75**	**0,76**

29 Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на утвърждаването му за издаване, с изключение на събитието посочено по-долу:

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Дружеството.
- В изпълнение на Заповед, издадена на 16.12.2020 г. от областния управител на област София за прехвърляне на право на собственост върху имоти, съгласно която България Ер Меинтенанс ЕАД да придобие поземлени имоти с обща площ 27 508 кв. м. на 18.01.2021 г. е подписан договор за покупко-продажба на тези имоти. Съгласно клаузите по договора на 26.02.2021 г. е учредена ипотека върху тези поземлени имоти.

- В началото на 2021 г. Дружеството е сключило три предварителни договора за продажба на инвестиционни имоти, представляващи 13 броя сгради, на трета страна. Общата продажна стойност е в размер на 5 млн. лв.

30 Издаване на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 15 март 2021 г.