

### **3.5. Лизинг**

Дружеството прилага МСФО 16 - Лизинг по отношение на всички лизингови договори, включително лизинг на активи с право на ползване при преотдаване.

В началото на договора Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. Периодът от време може да бъде изразен като степента на ползване на даден актив. Дружеството прави повторна оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг единствено при промяна в реда и условията на договора. За договор, който представлява или съдържа елементи на лизинг, Дружеството отчита всеки лизингов компонент отделно от нелизинговите компоненти на договора.

#### *Лизингополучател*

За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови или нелизингови компоненти, лизингополучателят разпределя възнаграждението по договора за всеки лизингов компонент въз основа на относителната единична цена на лизинговия компонент. Относителната единична цена на лизинговите и нелизинговите компоненти се определя въз основа на цената, която лизингодателят или сходен доставчик би начислил на дружеството за този или подобен компонент поотделно. Ако наблюдаемата самостоятелна цена не е непосредствено достъпна, лизингополучателят прави приблизителна оценка на единичната цена, като използва в максимална степен наблюдаемите данни.

#### *Лизингодател*

За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови или нелизингови компоненти, лизингодателят разпределя възнаграждението по договора, прилагайки параграфи 73 - 90 от МСФО 15.

#### *Срок на лизинговия договор*

Дружеството определя срока на лизинговия договор като неотменим период на лизинга, заедно със:

- а) периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; както и
- б) периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

При оценката на това дали е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни опцията да удължи или няма да упражни опцията да прекрати срока на лизинга, Дружеството взема

предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул за лизингополучателя да упражни опцията да удължи или да не упражни опцията да прекрати срока на лизинга.

Лизингополучателят прави повторна оценка на това дали е достатъчно сигурно, че ще упражни опцията за удължаване или няма да упражни опцията за прекратяване, при настъпването на важно събитие или съществено изменение в обстоятелствата, което е под контрола на лизингополучателя и засяга това доколко е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни опция, която не е била отразена при определянето на срока на лизинговия договор, или няма да упражни опция, която преди това е отразил при определянето на срока на лизинговия договор.

## **ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛ**

### *Признаване*

На началната дата лизингополучателят признава актива с право на ползване и пасива по лизинга.

### *Първоначална оценка*

Първоначална оценка на актива с право на ползване

На началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване по цена на придобиване. Тя включва:

- а) размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга;
- б) лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата, минус получените стимули по лизинга;
- в) първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя;

Първоначална оценка на пасива по лизинга.

На началната дата лизингополучателят оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, лизингополучателят използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.

На началната дата лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинга, обхващат следните плащания за правото на ползване на основния актив по време на срока на лизинговия договор, които не са платени към началната дата:

Заверено  
с доклад





- а) фиксирани плащания минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- б) променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- в) плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на лизингополучателя.

#### *Последваща оценка*

Последваща оценка на актива с право на ползване. След началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване посредством модел на цената на придобиване.

Последваща оценка на пасива по лизинга. След началната дата лизингополучателят оценява пасива по лизинга като:

- а) увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга;
- б) намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания; и
- в) преоценява балансовата стойност, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания;

Лихвата по пасива по лизинга за всеки период през срока на лизинговия договор е сумата, която се получава, ако към остатъчното салдо на пасива по лизинга бъде приложен постоянен лихвен процент (дисконтовия) за периода.

След началната дата лизингополучателят признава в печалбата или загубата както лихвата по пасива по лизинга, така и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на пасива по лизинга, в периода, през който е настъпило събитието или обстоятелството, довело до тези плащания.

#### *Преоценка на пасива по лизинга*

След началната дата лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, за да отрази промените в лизинговите плащания. Лизингополучателят признава сумата на преоценката на пасива по лизинга като корекция на актива с право на ползване. Ако обаче балансовата стойност на актива с право на ползване е намалена до нула и има по-нататъшно намаляване в оценката на пасива по лизинга, лизингополучателят признава остатъчна сума на преоценката в печалбата или загубата.

Лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригиран дисконтов процент, ако има промяна в срока на лизинговия договор.

Заверено  
с доклад



0585  
История  
С. С. Иванов  
Генерален директор

Лизингополучателят преценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания, ако има промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичаща от промяна в индекс или процент, използван за определяне на тези плащания, включително например промени в пазарното равнище на наемите след преглед на пазара за отдаване под наем. Лизингополучателят преценява пасива по лизинга, за да отрази тези коригирани лизингови плащания само когато има промяна в паричните потоци. Лизингополучателят определя коригираните лизингови плащания за остатъка от срока на лизинговия договор въз основа на коригираните договорни плащания.

#### *Изменения на лизинговия договор*

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя правото на ползване на един или повече основни активи и възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелствата по конкретния договор.

Ако изменение в лизингов договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влизане в сила на изменението, лизингополучателят разпределя възнаграждението в променения договор, определя срока на изменения лизингов договор и преценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригиран дисконтов процент. Коригираният дисконтов процент се определя като лихвения процент, заложен в лизинговия договор за остатъка от срока на този договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен, или като диференциалния лихвен процент на лизингополучателя към датата на влизане в сила на изменението, ако лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, не може да бъде непосредствено определен.

Ако изменение в лизингов договор не е отчетено като отделен лизинг, лизингополучателят отчита преценката на пасива по лизинга като намалява балансовата стойност на актива с право на ползване, за да отрази частичното или пълно прекратяване на лизинговия договор, за изменения на лизинговия договор, намаляващи неговия обхват. Лизингополучателят признава в печалбата или загубата всички доходи или загуби, свързани с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор и извършва съответните корекции на актива с право на ползване за всички други изменения на лизинговия договор.

## ЛИЗИНГОДАТЕЛ

### Класификация на лизинговите договори

Лизингодателят класифицира всеки от своите лизингови договори като договор за оперативен или за 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. Дали даден лизингов договор е договор за финансов или за оперативен лизинг зависи от същността на сделката, а не от

Заверено  
с доклад



стр. 26 / 44



формата на договора. Класификацията на лизинговия договор се осъществява на датата на въвеждане и се преразглежда само при изменение на лизинговия договор.

#### Договори за оперативен лизинг

Лизингодателят признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Лизингодателят прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се намалява ползата от използването на основния актив. Лизингодателят признава разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, като разход.

Амортизационната политика по отношение на амортизируемите основни активи, предмет на оперативен лизинг, трябва да бъде съгласувана с обичайната амортизационна политика на лизингодателя по отношение на подобни активи.

Лизингодателят отчита изменението в договор за оперативен лизинг като нов лизинг от датата на влизане в сила на изменението, като взема предвид всички авансово платени или начислени лизингови плащания, свързани с първоначалния договор за лизинг, като част от лизинговите плащания за новия лизинг

### 3.6. Материални запаси

Материалните запаси включват придобиването на земя или сгради придобити или тяхното изграждане, чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба. Себестойността на материалните запаси включва разходи за придобиване на материалните запаси, както и всички други разходи отнасящи се до привеждането на материалните запаси до тяхното текущо местоположение и състояние.

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. За Ръководството няма разлика между нетна реализуема стойност и пазарна стойност на материалните запаси.

### 3.7. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно, както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

Заверено  
с доклад



0533  
Иванка  
Стефанова  
Председател на  
Управителния съвет

стр. 27 / 44

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност, плюс или минус, в случай на финансов актив или финансов пасив, неоценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата, разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването или издаването на финансовия актив или финансовия пасив, с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **3.7.1. Търговски и други търговски вземания, нетно**

Търговските и други вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството предостави паричен ресурс, стоки или услуги, без да има намерение да търгува възникналото вземане. Тези вземания са представени по тяхната амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, с изключение на краткосрочните вземания, които не се амортизират

### **3.7.2. Парични средства**

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричния поток са паричните средства в брой и по банкови сметки и други краткосрочни високоликвидни инвестиции, които могат да бъдат конвертирани в определена сума парични средства и подлежат на незначителни промени в стойността.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства включват неблокираните парични средства.

### **3.7.3. Обезценка на финансови активи**

Към обезценка на финансовите инструменти се пристъпва при индикация за увеличен кредитен риск на група финансови инструменти, както и на ниво отделен финансов инструмент. Финансов актив е с кредитна обезценка, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи негативно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от актива. Примери за наличие на кредитна обезценка на актив са наличието на някои от следните събития:

- значителни финансови затруднения на емитента или длъжника;
- нарушаване на договор под формата на неизпълнение или просрочие;
- заемодателят прави отстъпки на заемателя поради затрудненото му финансово състояние, които не би направил при други обстоятелства;
- става вероятно, че заемателя ще бъде обявен в несъстоятелност или друго финансово оздравяване;
- изчезване на финансовия актив от финансовия пазар заради затруднения;
- закупуване на финансов актив с голям отбив, отразяващ понесени кредитни загуби.

Влошаването на кредитния рейтинг на един финансов актив може да е комбинация от действието на няколко събития.

Кредитна загуба е разликата между всички договорени парични потоци и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен

Заверено  
с доклад





процент. Дружеството оценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия по финансовия инструмент (например опции за предсрочно погасяване, удължаване, кол-опции и други подобни опции) за очаквания срок на този финансов инструмент. Паричните потоци, които се вземат предвид, включват парични потоци от продажбата на държани обезпечения или други кредитни подобрения, които са неразделна част от договорните условия. Допуска се, че очакваният срок на финансовия инструмент може да бъде оценен приблизително по надежден начин.

#### **3.7.4. Търговски и други задължения**

Като търговски и други задължения се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, неклассифицирани като финансови пасиви. Първоначално тези задължения се оценяват по себестойност, включваща справедливата стойност на полученото и разходите по сделката. След първоначалното признаване задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година до датата на падежа.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- без фиксиран падеж;
- с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

#### **3.7.5. Лихвени заеми**

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, нетно от присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход по метода на ефективния лихвен процент. Лихвените заеми се класифицират като краткосрочни задължения, освен когато Дружеството има безусловно право да отложи погасяването на задължението за минимум 12 месеца след датата на отчета за финансовото състояние.

Заверено  
с доклад



### **3.8. Основен капитал**

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

### **3.9. Данък върху дохода**

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (приспадащи се) временни разлики. Временните разлики са разликите между балансовата стойност на един актив или пасив и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за приспадащите се временни разлики се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако Дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се изчисляват като се прилага предполагаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно информацията, с която Дружеството разполага към момента на съставяне на финансовите отчети. Отсрочените данъци се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен в случаите, когато възникват във връзка с перо в отчета за финансовото състояние, което се отразява директно в собствения капитал на Дружеството. В този случай и отсроченият данък се посочва директно за сметка на това перо (в капитала), без да намира отражение в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Стойността на отсрочените данъчни активи се преглежда към всяка дата на отчета за финансовото състояние и се намалява, когато не е вероятно, че Дружеството ще може да ги възстанови.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се представят нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Заверено  
с доклад





### **3.10. Доходи на персонала**

#### ***Краткосрочни доходи на наети лица***

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

#### ***Доходи при прекратяване***

Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разходи, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно.

### **3.11. Признаване на приходи и разходи**

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

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване или плащане възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки.

Приходите се признават, когато сумата на прихода може да бъде надеждно измерена и е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи в резултат от сделката, както и ако са изпълнени специфичните критерии за признаване на приходите. Счита се, че сумата на прихода не е надеждно измерима, докато не са отстранени всички потенциални несигурно условия, свързани с продажбата. Преценката на Дружеството по отношение критериите за признаване на приходите се основава на историческия опит на Дружеството, като се взема предвид вида на клиента, вида и специфичните условия на всяка транзакция.

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това ги отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Заверено  
с доклад



Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

### **3.12. Отчитане на приходи от договори с клиенти**

Дружеството отчита приходите от договори с клиенти съгласно МСФО 15. Дружеството прилага настоящия стандарт за и само, ако контрагентът по договора е клиент.

Дружеството използва 5 стъпков модел:

- Стъпка 1 – Идентифициране на договора с клиента;
- Стъпка 2 – Идентифициране на задълженията за изпълнение на договора;
- Стъпка 3 – Определяне на цената на сделката;
- Стъпка 4 – Разпределяне на цената на сделката между отделните задължения за изпълнение;
- Стъпка 5 – Признаване на прихода, когато дружеството удовлетвори съответното задължение за изпълнение

### **3.13. Оценка и управление на финансовия риск**

#### **3.13.1. Фактори на финансовия риск**

В своята дейност Дружеството е изложено на множество финансови рискове – пазарен риск; кредитен риск и риск на ликвидността. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти за управление на финансови рискове.

#### **3.13.2. Пазарен риск**

##### **Валутен риск**

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на съществен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български левове и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева. Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги също се извършват в лева.

##### **Лихвен риск**

Дружеството няма значителна концентрация на лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства по разплащателни сметки в банки. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

##### **Кредитен риск**

Финансовите активи на Дружеството са концентрирани основно в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Ръководството на дружеството счита, че



кредитния риск е минимален, защото същото има ограничен брой клиенти и съответните условия за плащане са конкретно и строго определени в договорите с тях

#### **Ликвиден риск**

Ликвиден риск е рискът, че Дружеството може да срещне затруднения при погасяване на своите финансови задължения. С цел управление на този риск Ръководството поддържа минимално ниво бързо ликвидни активи (парични средства и вземания). Дружеството се стреми за изготвя прецизни прогнози на паричните потоци, което спомага за ефективното управление на ликвидния риск.

### **3.14. Управление на капиталовия риск**

Основната цел на ръководството на Дружеството при управление на капиталовия риск е да поддържа нивото на собствения капитал в граници, които позволяват на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие, както и да осигури възвращаемост на своите акционери. В тази връзка Ръководството има за цел да поддържа оптимална структура на капитала.

### **3.15. Свързани лица и сделки между тях.**

Дружеството спазва изискванията на МСС 24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

#### **3.15.1. Под свързано лице следва да се разбира:**

а) Лице или близък член на семейството на това лице е свързано с Дружеството, ако лицето:

- упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху Дружеството;
- упражнява значително влияние върху Дружеството; или
- е член на ключов ръководен персонал на Дружеството. Изпълнителните директори са ключов управленски персонал.

б) Предприятието е свързано с Дружеството, ако е изпълнено някое от следните условия:

- Предприятието и Дружеството са членове на една и съща група;
- Едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие;
- И двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице;
- Дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие;
- Дружеството е контролирано или контролирано съвместно от лице, определено в буква а).

#### **3.15.2. Характеристика на сделките между свързани лица**

Сделки със свързани лица представляват прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица, независимо от това дали се прилага някаква цена или не. Следователно, свързаните лица могат да сключват сделки, каквито не биха сключили несвързани лица.

Заверено  
с доклад \_\_\_\_\_



#### 4. Допълнителна информация към финансовия отчет

##### 4.1. Разходи

Разходи за външни услуги		
Вид разход	31.12.2020	31.12.2019
Административни такси свързани с дейността	(96)	(31)
Общо	(96)	(31)
Разходи за персонала		
Разходи за:	31.12.2020	31.12.2019
Разходи за възнаграждения на персонала	(4)	(4)
Общо	(4)	(4)
Разходи за амортизации		
Разходи за:	31.12.2020	31.12.2019
Амортизации	(8)	(1)
Общо	(8)	(1)
Други разходи за дейността		
Вид разход	31.12.2020	31.12.2019
Данъци и такси	(5)	(1)
Общо	(5)	(1)
Финансови разходи		
Вид разход	31.12.2020	31.12.2019
Други финансови разходи	(1)	(1)
Общо	(1)	(1)

##### 4.2. Пари и парични еквиваленти.

Парични средства		
Вид	31.12.2020	31.12.2019
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	853	373
В лева	853	373
Общо	853	373

##### 4.3. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

	Други ДМА	Общо
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 31.12.2018	--	--
Салдо към 31.12.2019	--	--
Постъпили	9	9
Салдо към 31.12.2020	9	9
<b>Амортизация</b>		
Салдо към 31.12.2018	--	--
Салдо към 31.12.2019	--	--
Начислени	(1)	(1)

Заверено  
с доклад



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.**

Салдо към 31.12.2020	(1)	(1)
<b>Балансова стойност</b>		
Балансова стойност към 31.12.2019	--	--
Балансова стойност към 31.12.2020	8	8

**4.4. Нематериални активи**

	Нетекущи нематериални активи	
	Други активи	Общо
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 31.12.2018	4	4
Постъпили	-	-
Салдо към 31.12.2019	4	4
Постъпили	-	-
Салдо към 31.12.2020	4	4
<b>Амортизация</b>		
Салдо към 31.12.2018	(3)	(3)
Начислени	-	-
Салдо към 31.12.2019	(3)	(3)
Начислени	--	--
Салдо към 31.12.2020	(3)	(3)
<b>Балансова стойност</b>		
Балансова стойност към 31.12.2019	1	1
Балансова стойност към 31.12.2020	1	1

**4.5. Инвестиционни имоти**

	Инвестиционни имоти		
	Земни	Сгради	Общо
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 31.12.2018	-	-	-
Постъпили	650	1 518	2 168
Излезли	-	-	-
Преоценки по справедлива стойност	106	-	106
Салдо към 31.12.2019	756	1 518	2 274
Постъпили	--	--	--
Излезли	-	-	-
Преоценки по справедлива стойност	28	243	271

Заверено  
с доклад



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.**

Салдо към 31.12.2020	784	1 761	2 545
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 31.12.2018	-	-	-
Салдо към 31.12.2019	-	-	-
Салдо към 31.12.2020	-	-	-
<b>Балансова стойност</b>			
Балансова стойност към 31.12.2019	756	1 518	2 274
Балансова стойност към 31.12.2020	784	1 761	2 545

**Парични потоци свързани с придобиването на инвестиционни имоти**

Вид	2020 г.	2019 г.
Парични потоци свързани с придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч.	---	2 464
ДДС	---	296

Суми включени в единния отчет за всеобхватния доход от отдаване под наем на инвестиционни имоти през 2020 г.	Имот гр. Варна 10135.3514.130.101
Приходи от наем, в т.ч.	212
- рекламна площ	6
Приход от такса управление	26

Към края на отчетния период Дружеството притежава следните инвестиционни имоти:

- недвижим имот в гр. Бургас., със следните параметри: урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район 5-ти километър, с площ 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ III.
- недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от логистичен парк БПД Варна – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. „Перла” 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 419 кв.м. Сградата е на два надземни етажа, състояща се от склад с РЗП 1 776.81 кв.м., шоурум - първо ниво от 286.62 кв.м. и второ ниво от 355.37 кв.м. или общо шоурум РЗП 641.99 кв.м.

Дружеството прилага модела на справедливата стойност. Той се основава на оценяването от независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация, отговаряща на изискванията на приложимото законодателство към датата на изготвяне. Недвижимите имоти се оценяват в края на всяка финансова година или в случаите, предвидени в приложимото законодателство към датата на изготвяне на отчета.

За недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от логистичен парк БПД Варна – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. „Перла” 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, дружеството е използвало услугите на оценителска фирма „МАРК – ФРП КОНСУЛТ” ЕООД, със седалище по регистрация в гр. Баня, област София (столица), ул.

Заверено  
с доклад





**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО  
31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.**

„Стефан Стамболов“ 40А, с ЕИК 175084718, с адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Султан тепе“ № 1А, ап. 7, представлявано от Фантина Рангелова

Недвижимият имот е оценен към 31.12.2020 г. по следните методи:

- метод на сравнителен подход – с теглови коефициент 0,60;
- метод на приходен подход – с теглови коефициент 0,10
- метод на вещната стойност – с теглови коефициент 0,30

За изготвянето на пазарна оценка на имот в гр. Бургас дружеството е използвало услугите на оценителска фирма - „ПАЛАД“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ № 8, ЕИК: 103187499, представлявано от Добромил Петров Добрев, независим оценител, притежаващ Сертификат № 100100067/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България и Сертификат № 300100036/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България.

Земята е оценена по следните методи:

- Метод на сравнителен подход – теглови коефициент 0,5
- Метод на остатъчен подход – теглови коефициент 0,5

Чрез претегляне на стойностите по отделните методи се дава заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителите, е най-вероятната му пазарна стойност.

#### 4.6. Лизинг.

Лизингополучател

Дружеството има сключени със свързано дружество договори по оперативен лизинг на активи с право на ползване при преотдаване/сублизинг. Използвания дисконтов процент е 2.5 %. Договорите са сключени в края на месечноември 2019 г. и януари 2020 г. и със среден срок 3 години.

Информацията за активите с право на ползване е посочена в следната таблица:

	Активи по лизинг	Общо
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 31.12.2018	--	--
Постъпили	6	6
Салдо към 31.12.2019	6	6
Постъпили	22	22
Салдо към 31.12.2020	28	28
<b>Амортизация</b>		
Салдо към 31.12.2018	--	--
Начислени	--	--
Салдо към 31.12.2019	--	--

Заверено  
с доклад



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.**

Начислени	(7)	(7)
Салдо към 31.12.2020	(7)	(7)
<b>Балансова стойност</b>		
Балансова стойност към 31.12.2019	6	6
Балансова стойност към 31.12.2020	21	21

Лизинговото задължение от своя страна към 31.12.2020 г. е текущо - 8 хил. лева и нетекущо - 13 хил. лева.

Лизингодател

Дружеството има сключени договори за оперативен лизинг – отдаване под наем на складови и офис помещения, шоурум, паркоместа. Дружеството признава лизинговите плащания като приход по линейния метод. Приходите от лизинг са оповестени по-долу в т.4.7. във връзка с оповестяванията на договорите с клиенти.

#### 4.7. Вземания

Дългосрочни вземания		
Вид	31.12.2020	31.12.2019
Дългосрочни вземания от клиенти	9	---
Вземания от свързани предприятия (предоставени депозити)	1	-
Общо	10	--

Текущи вземания		
Вид	31.12.2020	31.12.2019
Вземания по предоставени аванси	4	3
Вземания от клиенти	21	5
Вземания от бюджета	---	297
Общо	25	305

Вид	31.12.2020	31.12.2019
Признати приходи от договори с клиенти	285	15
Признати приходи от оценка по справ. стойност	271	106

Дружеството има сключени осем договори за наем на площи, паркоместа и рекламни площ. Средната продължителност на договорите за наем е 3 години с опция за автоматично удължаване. Във връзка с преодоляване на последиците от кризата с COVID-19, за два от отдадените под наем обекти за период от два месеца бе договорена отстъпка на наемната цена за месеците май и юни 2020 г. в размер на общо 4 хил.лв.

Заверено  
с доклад





**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.**

Приход от отдаване под наем	Сума (хил.лв)
Гр. Варна	245
Наем от складови площи и шоурум	206
Наем открита площ	5
Наем от рекламни площи	6
Наем от паркоместа	2
Такса управление	26
<b>ОБЩО</b>	<b>245</b>

Други приходи	Сума (хил.лв)
Гр. Варна	39
<b>ОБЩО</b>	<b>39</b>

Във връзка с взетото решение от страна на ОСА, с нотариален акт за покупко-продажба, вписан на 12.11.2019 г. в службата по вписванията, гр. Варна с вх. № 30078 от 12.11.2019 г., Дружеството е придобило сграда в град Варна, кв. „Западна промишлена зона“ с обща РЗП 2 418,80 кв.м. Дружеството е сключило договори с клиенти за дългосрочно отдаване под наем. За последния отчетен период са сключени нови договори с двама наематели, при което е достигната сто процента заетост на сградата. За обезпечение на договорите контрагентите са внесли гаранционни депозити, които към 31.12.2020 г. са вече в размер на 86 хил.лв. Процентът заетост към 31.12.2020 г. е както следва:

ИМОТ	Отдаваема площ кв.м.	отдадена площ (кв.м.)	Процент заетост
гр. Варна сграда с ИН 10135.3514.130.101	2 418.80	2 418,80	100,00%

#### 4.8. Търговски и други задължения.

Вид	Текущи задължения	
	31.12.2020	31.12.2019
Задължения към свързани предприятия в т.ч.	10	6
- Задължения по доставки	10	6
Задължения към доставчици	2	--
Клиенти по аванси	--	8
Задължения към бюджета	4	4
Лизингови задължения към свързани предприятия	8	2
Общо	24	20

Заверено  
с доклад



стр. 39 / 44

#### 4.9. Нетекущи търговски и други задължения.

Нетекущи задължения		
Вид	31.12.2020	31.12.2019
Гаранционни депозити по договори	86	36
Лизингови задължения към свързани предприятия	13	4
Общо	99	40

#### 4.10. Основен капитал

Към 31 декември 2020 г. основният капитал на дружеството възлиза на 2 650 хил.лв., съставляващ 2 650 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лев.

Дружеството е публично дружество по смисъла ЗППЦК и като такова ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на „Българска фондова борса“ АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството до 25.01.2021 беше 28R, а от 25.01.2021 е BPD.

#### 4.11. Премийни резерви

Премийни резерви		
Вид	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
емисия варианти	274 325,47	274 325,47
Резерви от емисия акции	(2 814,09)	(2 814,09)
Общо	271 511,38	271 511,38

Емисията варианти е в размер до 299 000 000 (двеста деветдесет и девет милиона) броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми варианти, с емисионна стойност от 0,001 лева. Притежателите на варианти могат да упражнят в 5-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции - базов актив на вариантите, по емисионна стойност 1,00 лев за акция при конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които Дружеството ще издаде при бъдещо увеличение на капитала си, съгласно решения на СД на Дружеството от 22.06.2018 г. и 20.08.2018 г. Размерът на разходите по публичното предлагане, включително комисионни, възнаграждения, такси възлизат на 22 827,22 лв

На 02.07.2019 беше проведено заседание на СД, на което беше взето следното решение:

Капиталът на Дружеството да бъде увеличен, на основание чл. 195 от ТЗ чрез упражняване на правата на притежателите на варианти, издадени от Дружеството, ISIN код BG9200001188, да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала чрез издаване на до 299 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1,00 лв. всяка и емисионна стойност 1,00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти. Увеличението на капитала ще се извърши чрез упражняване на до 299 000 000 броя безналични, свободно прехвърляеми варианти от емисия с ISIN код BG9200001188, при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

Заверено  
с доклад

0585  
Мариела  
Савинова  
Президент на СД

стр. 40 / 44



Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала на дружеството започна на 11.07.2019 г. и завърши на 01.08.2019 г. успешно. Бяха упражнени и записани 2 000 000 /два милиона/ броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1,00 лв. всяка, както и заплатени. Сумата за записаните акции, а именно: 2 000 000 /два милиона/ лева, по емисионна стойност от 1,00 лв. за всяка, беше внесена по набирателна сметка на дружеството, открита в УниКредит Булбанк АД. Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала на Дружеството приключи успешно, без да са налице затруднения и спорове. Акции от увеличението се предложиха срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 1 лев за акция, като срещу един вариант можеше да бъде записана една акция от увеличението на капитала. До изтичане на крайния срок бяха упражнени варианти, съответно записани 2 000 000 /два милиона/ броя акции. Размерът на разходите по публичното предлагане, включително комисионни, възнаграждения, такси възлизат на 2 814,09 лв.

Към 31.12.2020 г. Дружеството разполага с 297 000 000 (двеста деветдесет и седем милиона) броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми варианти, с емисионна стойност от 0,001 лева. Чрез упражняване на правата на притежателите на варианти, издадени от Дружеството, ISIN код BG9200001188, да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала чрез издаване на до 297 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1,00 лв. всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

#### **4.12. Сделки със свързани лица.**

- Дружеството е мажоритарна собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 99.43% от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.а р.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД.

- В СД участват следните физически лица:

- Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор

- Илиян Лозанов Йорданов – прокурист и неизпълнителен член на СД

- Бойко Христов Бойков – независим член на СД

- „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД (БПД 2) е обслужващо дружество на Дружеството, както и наемодател във връзка с наетия офис. За периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г. са осъществени следните сделки с БПД 2:

*В хил. лева*

Вид на сделката	2020 г	2019 г
Покупко-продажба на други ДМА	9	--

Заверено  
с доклад

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО  
31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.**

Наем	1	1
Възнаграждение за Обслужващо дружество	24	9
Консумативи, префактурирани на наемателите	9	
СМР	39	---

• „Варна Лоджистикс“ ЕАД - във връзка с осъществяване на дейността си по отдаване на наем на придобитата сграда Дружеството наема по договор за оперативен лизинг паркоместа и откритата площ за преотдаване/сублизинг.

За периода 01.01.2020 – 31.12.2020 г. са осъществени следните сделки с „Варна Лоджистикс“ ЕАД:

*В хил. лева*

Вид на сделката	2020 г	2019 г
Платена наемна вноска по лизингови договори	8	--
Консумативи, префактурирани на наемателите	14	--

Задължения към свързани лица	31.12.2020	31.12.2019
БПД 2	8	6
Варна Лоджистикс ЕАД – консумативи	2	
Варна Лоджистикс ЕАД	8	2
Лизингови задължения краткосрочни		
Варна Лоджистикс ЕАД	13	4
Лизингови задължения дългосрочни		

Вземания от свързани лица	31.12.2020	31.12.2019
Варна Лоджистикс ЕАД	1	---
Предоставени депозити		

**4.13. Разходи за управление (съгласно чл. 58 от Устава на Дружеството)**

Вид разход	2020 г.	2019 г.
------------	---------	---------

Заверено  
с доклад





Одитен комитет	4	5
Одит	4	4
Възнаграждение на обслужващо дружество	24	9
Депозитарни услуги от банка депозитар	6	5
Услуги от оценители	1	1
Възнаграждения на членове на съвета на директорите	1	1
<b>Общо разходи за управление</b>	<b>40</b>	<b>26</b>

#### **4.14. Финансов резултат съгласно чл. 29 от ЗДДИЦС във връзка с разпределение на дивидент.**

В Държавен вестник брой 21 от 12 март 2021 година е публикуван нов Закон за дружества със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДДИЦС). В чл. 29 на новия закон е въведен нов ред за определяне на задължителните дивизенти, които следва да се изплатят на акционерите, притежаващи акции на Дружеството до 12 месеца от края на съответната финансова година. Съществуват различия при определянето на задължителния дивидент по силата на отменения ЗДСИЦ и новият ЗДДИЦС. Към датата на съставяне на настоящия финансов отчет ръководството на Дружеството съгласно изискванията н чл. 29 от ЗДСИЦС е определило размер на минималния задължителен дивидент за 2020 г. – 153 хил. лв., който следва да бъде съобразен и с изискванията на чл. 247а, ал. 3 от ТЗ. Поради нееднозначни регулаторни преценки във връзка с прилагане на критериите по ТЗ, в годишния финансов отчет е оповестен само размера на дивидента, изчислен съгласно изискванията на ЗДСИЦС, а доколкото има несигурност в окончателния размер на дивидента, който предстои да бъде разпределен след решение на ОСА, то преценката на ръководството е, че не следва да бъде признавана провизия за дивидент в настоящия финансов отчет.

Заверено  
с доклад \_\_\_\_\_



The image shows a blue circular stamp of the Audit Committee (ОДИТЕН КОМИТЕТ) with the identification number 0595. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp and extends downwards.

#### **4.15. Отчитане влиянието на Covid-19 върху дейността на Дружеството**

Пандемията от COVID-19 не оказва съществено влияние върху пазара на индустриални имоти, което се потвърждава от постигнатите финансови резултати на Дружеството. Към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет не е налице информация за спиране на съществени проекти, както и оттегляне на клиенти на Дружеството във връзка с пандемията. Към 31.12.2020 г. всички наематели заплащат на Дружеството месечен наем в срокове и в размер, определени в първоначално сключените договори с тях. В резултат на предприетите от ръководството на Дружеството действия и мерки спрямо наемателите на помещения в сграда А3, която е напълно отдадена, не се наблюдава оттегляне на клиенти, респективно не е налице предсрочно прекратяване на договори с наематели, поради неизпълнение на ангажименти по договори на някоя от страните по тях.

Към датата на изготвяне на отчета, ситуацията около епидемията продължава да е динамична и трудно предвидима. Именно, в резултат на предприетите навременни действия от СД, Дружеството продължава да функционира успешно в създалата се обстановка, като не са установени съществени неблагоприятни тенденции в търсенето и наемането на свободни складови площи, съответно не е констатирано оттегляне на клиенти.

Във връзка с извънредната обстановка с COVID-19 Дружеството е предприело мерки за спазване на всички протиепидемиологични изисквания за безопасно използване на прилежащите общи части.

#### **4.16. Събития след датата на отчетния период.**

На 25.01.2021 г. е проведено заседание на СД на Дружеството за даване на предварително одобрение и съгласие за сключване на рамков договор, в резултат на който Дружеството ще отдаде под наем до 30 м2 рекламна площ на „Варна Лоджистикс“ ЕАД, находяща се в логистичен парк БПД Варна, на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26 за срок от 5 години.

На 26.01.2021 г. бе проведено ОСА, на което е взето предварително овластително решение, управляващите и представляващите да сключат рамков договор, в резултат на който Дружеството ще наеме от „Варна Лоджистикс“ ЕАД недвижими имоти и елементи от инфраструктурата, находящи се в рамките на логистичен парк БПД Варна, на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26, с обща площ до 1 000 (хиляда) м2 за срок от 5 (пет) години.

Не са настъпили други съществени промени между датата на настоящия годишен отчет и датата на неговото съставяне.

Заверено  
с доклад

