

Междинен консолидиран финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 март 2019 г.

Съдържание

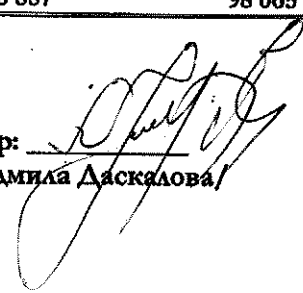
	Страница
Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	2
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	5
Пояснения към междинния консолидиран финансов отчет	6

Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2019 г. '000 лв.	31 декември 2018 г. '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	56 087	55 522
Имоти, машини и съоръжения	3	3 627	3 659
Дългосрочни търговски и други вземания	5	26 936	26 936
Нетекущи активи		86 650	86 117
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	12 146	11 832
Пари и парични еквиваленти	6	91	116
Текущи активи		12 237	11 948
Общо активи		98 887	98 065
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	6 925	6 925
Премияен резерв	7.2	40 147	40 147
Други резерви	7.3	9 200	9 200
Натрупана печалба/ загуба		1 347	698
Общо собствен капитал		57 619	56 970
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	9	39 211	39 215
Търговски и други задължения		-	-
Нетекущи пасиви		39 211	39 215
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	10	1 787	1 746
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	9	259	126
Задължения към персонала	8.2	4	4
Краткосрочни задължения към свързани лица	18	7	4
Текущи пасиви		2 057	1 880
Общо пасиви		41 268	41 095
Общо собствен капитал и пасиви		98 887	98 065

Съставил: 
/Енчо Добчев/



Изпълнителен директор: 
/Людмила Даскалова/

Дата: 23 май 2019 г.

Междинен консолидиран съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 март 2019 г. '000 лв.
Приходи от продажби	11	141
Други приходи	11	566
Разходи за материали	12	(1)
Разходи за външни услуги	13	(39)
Разходи за персонала	8.1	(21)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти		565
Амортизация на нетекущи активи	3	(32)
Други разходи	14	(96)
Загуба/(Печалба) от оперативна дейност		1 083
Финансови разходи	15	(434)
Печалба за периода		649
Разходи за данъци върху дохода		-
Общо всеобхватна загуба за периода		649
		лв.
Печалба на акция:	16	0.11

Съставил:

/Евчо Дончев/



Изпълнителен директор:

ВАРНА

/Людмила Даскалова/

Дата: 23 май 2019 г.

Междинен консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал

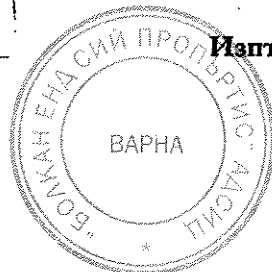
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Нагрупана печалба/ загуба	Общо собствен капитал
Само към 1 януари 2019 г.	6 925	40 147	9200	698	56 970
Формиране на резерв Бизнес комбинация	-	-	-	-	-
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-
Печалба за периода	-	-	-	649	649
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-
Само към 31 март 2019 г.	6 925	40 147	9 200	1 347	57 619

Съставил:


/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:


/Людмила Даскалова/



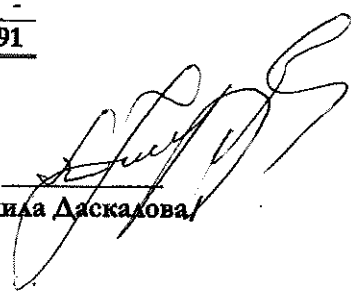
Дата: 23 май 2019 г.

Междинен консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

31 март 2019 г.
'000 лв.

Оперативна дейност	
Постъпления от клиенти	40
Плащания към доставчици	(38)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(20)
Постъпления от възстановени данъци	-
Плащания за данъци	(12)
Възстановени суми на клиенти по прекратени договори	-
Придобиване на машини и съоръжения	-
Плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти	-
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(39)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(69)
Инвестиционна дейност	
Придобиване на дъщерно дружество	(27)
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	351
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	324
Финансова дейност	
Плащания на лихви	(284)
Други (плащания за)/ постъпления от финансова дейност, нетно	4
Нетен паричен поток от финансова дейност	(280)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(25)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	116
Валутна преоценка	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	91

Състави: 
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: 
/Людмила Даскалова/

Дата: 23 май 2019 г.



Пояснения към междинния консолидиран финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Групата се състои от дружество-майка: Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ и две дъщерни дружества – Проджект Пропърти ЕООД и Болкан пропърти Истейтс ЕООД, придобити на 100 %.

Създаването на групата е съобразено с нормативните изисквания на чл. 22а от ЗДСИЦ.

Дружество-майка

Основната дейност на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството-майка (Дружеството) е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Людмила Николова Даскалова – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- Мария Дончева Радушева – член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

Към 31 март 2019 г. в Дружеството има 5 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 март 2019 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.09 % от капитала на Дружеството. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

Дъщерни дружества

Дъщерните дружества нямат регистрирани клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Проджект пропърти ЕООД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Болкан пропърти Истейтс ЕООД е с предмет на дейност отдаване под наем на недвижими имоти, експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, управление на инфраструктурни проекти, търговия, търговско представителство и посредничество, посредничество при сделки с недвижими имоти, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска и турагентска дейност /след получаване на лиценз/, комисионна

дейност, атракции, строително-ремонтни и довършителни работи, извършване на строително-монтажни работи.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният консолидиран финансовият отчет на Групата 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 (МСФО, приети от 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. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с индивидуалните финансови отчети на дружествата, участващи в групата.

Междинният финансов отчет е изготвен в български лева - функционалната валута на дружествата в групата.

Междинният консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г., (включително сравнителната информация към 31 декември 2018 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 23 май 2019 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, се посочва, че изготвеният междинен консолидиран финансов отчет не е заверен от одитор.

Отчитане по сегменти

Ръководството на дружеството-майка определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Недвижими имоти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата резултата на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за групата. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя на дружеството-майка, вземащ главните оперативни решения за групата.

Всички нетекущи активи на групата на обща стойност 86 650 хил. лв. се намират в България.

През представения отчетен период групата няма неразпределени активи, оперативни приходи и разходи.

3. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на групата включват поземлен имот, машини и съоръжения, прилежащата инфраструктура, благоустройство и други за обект апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2019 г.	2 818	620	519	3 957
Салдо към 31 декември 2019 г.	2 818	620	519	3 957
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2019 г.	(42)	(96)	(160)	(298)
Амортизация за периода	-	(12)	(20)	(32)
Салдо към 31 март 2019 г.	(42)	(108)	(180)	(330)
Балансова стойност към 31 март 2019 г.	2 776	512	339	3 627
	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2018 г.	2 818	620	519	3 957
Салдо към 31 декември 2018 г.	2 818	620	519	3 957
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2018 г.	(42)	(48)	(80)	(170)
Амортизация за периода	-	(48)	(80)	(128)
Салдо към 31 декември 2018 г.	(42)	(96)	(160)	(298)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	2 776	524	359	3 659

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) с обща балансова стойност към 31 март 2019 г. в размер на 851 хил. лв., обслужват функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към 31 март 2019 г. групата няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на групата включват земи, сгради и търговски обекти – ресторанти, които се намират на територията на българското Черноморие – с. Равда, община Несебър и гр. Балчик, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Справедливата стойност е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари.

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	55 522
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	565
Балансова стойност към 31 март 2019 г.	56 087

Приходите от наеми, в размер на 125 хил. лв., са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани

условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти са отчетени на ред „Други разходи“.

Част от инвестиционните имоти се отдават под наем.

5. Търговски и други вземания

	31.03.2019	31.03.2019	31.12.2018	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
Търговски вземания	9 177	-	9 066	-
Други вземания	1 777	26 936	1 200	26 936
Финансови активи	10 954	26 936	10 266	26 936
Предоставени аванси	1 120	-	1 471	-
Предплатени такси	64	-	81	-
Данъчни вземания	7	-	3	-
Други вземания	1	-	11	-
Нефинансови активи	1 192	-	1 566	-
Търговски и други вземания	12 146	26 936	11 832	26 936

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.03.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	91	116
Пари и парични еквиваленти	91	116

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка се състои от 6 925 156 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.03.2019	31.12.2018
	бр.	бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 925 156	6 925 156
Емисия на акции	-	-
Общо акции, оторизирани на 31 март 2019 г.	6 925 156	6 925 156

Към 31 март 2019 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

7.2. Премияен резерв

Премияният резерв на Дружеството-майка в размер на 40 147 хил. лв. е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции, намалена с регистрационните и други регулаторни такси.

Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

7.3. Други резерви

	31.03.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Други резерви	9 200	9 200
Други резерви	9 200	9 200

8. Възнаграждения на персонала

8.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.03.2019
	'000 лв.
Разходи за заплати	(17)
Разходи за социални осигуровки	(4)
Разходи за персонала	(21)

8.2. Задължения към персонала

	31.03.2019
	'000 лв.
Задължения за заплати	3
Задължения за социални осигуровки	1
Задължения към персонала	4

9. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
	31.03.2019	31.03.2019	31.12.2018	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Инвестиционен кредит:				
Главница	-	39 222	-	39 222
Лихви	261	-	133	-
Такси	(2)	-	(7)	-
Сконт	-	(11)	-	(7)
Други задължения	-	-	-	-
Общо балансова стойност	259	39 211	126	39 215

Дружеството-майка е страна по договор за банков инвестиционен кредит. Параметрите на заема към 31 декември са следните:

- Лихвен процент – валидният базов лихвен процент на банката плюс надбавка.
- Размер на кредита – към 31 март 2019 г. задължението възлиза на 20 054 хил.

- евро (39 222 хил. лв.), колкото е и към 31 декември 2018 г. – 20 054 хил евро (39 222 хил. лв.).
- Срок на кредита – 30 декември 2020 г.
 - Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотекираниите имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС (но не по-малко от определения материален интерес в нотариалния акт за договорна ипотека), Дружеството се задължава да извърши предсрочно погасяване на кредита. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
 - Валута, в която се извършват плащанията – евро.
 - Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството е застраховало предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката.

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

10. Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за консолидирания отчет за финансовото състояние, включват:

	31.03.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	47	53
Финансови пасиви	47	53
Получени аванси	177	178
Данъчни задължения	1 559	1 515
Други задължения	4	-
Нефинансови пасиви	1 740	1 693
Текущи търговски и други задължения	1 787	1 746

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

Към 31 март 2019 г. Дружеството-майка отчита 177 хил. лв. задължения по получени аванси от клиенти по предварителни-договори за покупко-продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Дием”, находящ се в гр. Балчик.

Данъчните задължения на групата, в размер на 1 559 хил. лв., в края на отчетния период, представляват ДДС за внасяне и местни данъци

11. Приходи от продажби

Приходите от продажби на групата могат да бъдат анализирани, както следва:

31.03.2019
‘000 лв.

Приходи от наеми
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием
Други приходи

125

16

566

707

12. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

31.03.2019
‘000 лв.

Ел. енергия и вода

(1)

(1)

13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

31.03.2019
‘000 лв.

Такси обслужващо дружество
Разходи за застраховки
Разходи по поддръжка на обект Карпе Дием
Разходи за регулаторни и други такси
Разходи за наеми
Други разходи за външни услуги

(4)

(3)

(1)

(1)

(6)

(24)

(39)

14. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

31.03.2019
‘000 лв.

Разходи за местни данъци и такси
Държавни и административни такси
Други разходи

(53)

(21)

(22)

(96)

15. Финансови разходи

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

31.03.2019
‘000 лв.

Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата

(412)

(412)

Разходи по управление на инвестиционен кредит	<u>(21)</u>
Банкови такси и комисиони	<u>(1)</u>
Финансови разходи	<u>(434)</u>

16. Печалба на акция

Основната печалба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основната печалба на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	31.03.2019
Печалба за периода (в лв.)	649 000
Среднопретеглен брой акции	<u>5 926 047</u>
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	<u>0.11</u>

17. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които групата е била страна по сделки към 31 март 2019 г. включват ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

17.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на групата включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.03.2019
	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:	
Заплати	(5)
Разходи за социални осигуровки	(2)
Общо възнаграждения	<u>(7)</u>

18. Разчети със свързани лица в края на периода

	31.03.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	4
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>7</u>	<u>4</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>7</u>	<u>4</u>

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 5 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 5 хил. лв. и неизплатени възнаграждения в размер на 2 хил. лв.

19. Безналични сделки

През отчетния период групата не е осъществила инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

20. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 23 май 2019 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.