

Междинен консолидиран финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2019 г.

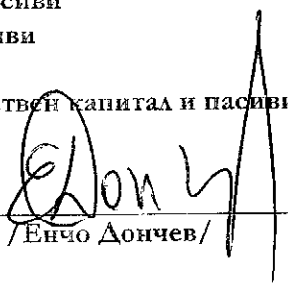
Съдържание

	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 наличните потоци	5
Пояснения към междинния консолидиран финансов отчет	6

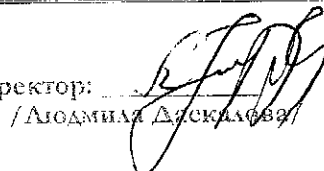
Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември	31 декември
		2019 г. '000 лв.	2018 г. '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	56 087	55 522
Имоти, машини и съоръжения	3	3 531	3 659
Дългосрочни търговски и други вземания	5	26 936	26 936
Нетекущи активи		86 554	86 117
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	6 408	11 832
Пари и парични еквиваленти	6	184	116
Текущи активи		6 592	11 948
Общо активи		93 146	98 065
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	6 925	6 925
Премият резерв	7.2	40 147	40 147
Други резерви	7.3	4 963	9 200
Натрупана печалба		889	698
Общо собствен капитал		52 924	56 970
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	9	39 222	39 215
Нетекущи пасиви		39 222	39 215
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	10	646	1 746
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	9	341	126
Задължения към персонала	8.2	6	4
Краткосрочни задължения към свързани лица	19	7	4
Текущи пасиви		1 000	1 880
Общо пасиви		40 223	41 095
Общо собствен капитал и пасиви		93 146	98 065

Съставил:


 /Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:


 /Людмила Даскалова/

Дата: 25 февруари 2020 г.



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

Пояснение	31 декември	31 декември
	2019 г. '000 лв.	2018 г. '000 лв.
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	12	3 259
Приходи от продажби	11	5 803
Други приходи	11	-
Разходи за материали	13	(12)
Разходи за външни услуги	14	(58)
Разходи за персонала	8.1	(70)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти		-
Амортизация на негекулни активи	3	(128)
Изменение в готовата продукция		(1 067)
Други разходи	15	(552)
Печалба от оперативна дейност	2 088	7 175
Финансови разходи	16	(1 765)
Печалба за периода	191	5 410
Разходи за данъци върху дохода		-
Общо всеобхватен доход за периода	191	5 410
Доход на акция:	17	0.91

Съставил:

/Енчо Дончев/

Инвентарен директор:

/Людмила Даржакова/

Дата: 25 февруари 2020 г.

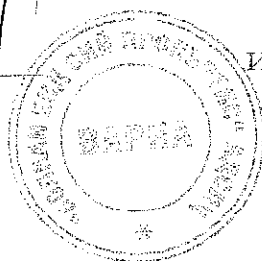



Междинен консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	6 925	40 147	9 200	698	56 970
Изменение на резерв/нетно/Сделки със собствениците	-	-	(4 237)	-	(4 237)
Печалба за периода	-	-	-	191	191
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	191	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	6 925	40 147	4 963	889	52 924

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/за губа	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	6 925	40 147	-	(4 715)	42 357
Формиране на резерв	-	-	9 200	-	9 200
Бизнес комбинации	-	-	-	3	3
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-
Печалба за периода	-	-	-	5 410	5 410
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	5 410	5 410
Салдо към 31 декември 2018 г.	6 925	40 147	9 200	698	56 970

Съставил: 
 /Енчо Дончев/



Изпълнителен директор: 
 /Людмила Даскалова/

Дата: 25 февруари 2020 г.

Междинен консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

	31 декември 2019 г. '000 лв.	31 декември 2018 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	6 671	691
Плащания към доставчици	(240)	(164)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(78)	(66)
Постъпления от възстановени данъци	9	-
Плащания за данъци	(1 594)	(481)
Други плащания за оперативна дейност	(4 467)	-
Други постъпления/плащания от оперативна дейност, нетно	3	(268)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	304	(288)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дъщерно дружество	(27)	-
Възстановени суми по придобиване на недергвативни финансови активи	1 324	2 181
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 297	2 181
Финансова дейност		
Получени/предоставени заеми	-	17
Плащания от получени заеми	-	(477)
Плащания на такси и комисионни	-	(78)
Плащания на дивиденди	(1 533)	(1 677)
Други (плащания за)/ постъпления от финансова дейност, нетно	-	161
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 533)	(2 054)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	68	(161)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	116	277
Валутна преоценка	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	184	116

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



Пояснения към междинния консолидиран финансов 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 инвестизиране на парични средства, набрани чрез сменяне 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 строжки и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или предоставяната им продажба.

Дружество-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 Радужева – член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

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

Към 31 декември 2019 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 19,26 % 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 строжки 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 финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (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 31.12.2019 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2018 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 февруари 2020 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100а, ал. 7 от ЗПЦК, 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 на резултата на сегмента.

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

Всички нетекучи активи на групата на обща стойност 86 555 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	-	(54)	(74)	(128)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(42)	(150)	(234)	(426)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	2 776	470	285	3 531
	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 текущи активи (инфраструктура и други) с обща балансова стойност към 31 декември 2019 г. в размер на 755 хиляди лв., обслужват функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към 31 декември 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:

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

Приходите от наем, в размер на 504 хиляди лв., са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани

условни наемни. 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

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
Търговски вземания	3 289	-	9 066	-
Други вземания	2 686	26 936	1 200	26 936
Финансови активи	5 975	26 936	10 266	26 936
Предоставени аванси	346	-	1 471	-
Предплатени такси	84	-	81	-
Данъчни вземания	-	-	3	-
Други вземания	3	-	11	-
Нефинансови активи	433	-	1 566	-
Търговски и други вземания	6 408	26 936	11 832	26 936

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	184	116
Пари и парични еквиваленти	184	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.

	31.12.2019	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 декември 2019 г.	6 925 156	6 925 156

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

7.2. Премия 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

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Други резерви в началото на периода	9 200	-
Формиране на резерв	-	9 200
Изменение на другите резерви през периода (нето)	(4 237)	-
Други резерви в края на периода	4 963	9 200

8. Възнаграждения на персонала

8.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(66)	(56)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(14)
Разходи за персонала	(80)	(70)

8.2. Задължения към персонала

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за заплати	4	3
Задължения за социални осигуровки	2	1
Задължения към персонала	6	4

9. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
	31.12.2019	31.12.2019	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	270	-	133	-
Такси	71	-	(7)	-
Ското	-	-	-	(7)
Други задължения	-	-	-	-
Общо балансова стойност	341	39 222	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.
- Срок на кредита – 30 декември 2020 г.
- Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотекиранияте 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 ежесечно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Размер на кредита – задължението възлиза на 20 054 хил. евро (39 222 хил. лв.) към края и на двата сравними периода.

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:

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	27	53
Финансови пасиви	<u>27</u>	<u>53</u>
Получени аванси	297	178
Данъчни задължения	320	1 515
Други задължения	2	-
Нефинансови пасиви	<u>619</u>	<u>1 693</u>
Текущи търговски и други задължения	<u>646</u>	<u>1 746</u>

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

Към 31 декември 2019 г. Дружеството-майка отчита 297 хил. лв. задължения по получени аванси от клиенти по предварителни-договори за покупко-продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Дисем“, находящи се в гр. Балчик.

Данъчните задължения на групата, в размер на 320 хил. лв., в края на отчетния период, представляват задължения за местни данъци.

11. Приходи от продажби

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

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Приходи от продажба на апартаменти	-	815
Приходи от наемни	504	200
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	16	12
Други приходи	1 688	4 776
	<u>2 208</u>	<u>5 803</u>

12. Печалба от продажба на инвестиционни активи

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни активи	-	7 228
Балансова стойност на продадените инвестиционни активи	-	(3 969)
	<u>-</u>	<u>3 259</u>

13. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Ел. енергия и вода	(11)	(9)
Консумативи и други	-	(3)
	<u>(11)</u>	<u>(12)</u>

14. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Такси обслужващо дружество	(14)	(13)
Независим одит	(2)	(4)
Разходи за застраховки	(14)	(19)
Разходи по поддръжка на обект Карпе Дием	(17)	(14)
Разходи за регулаторни и други такси	(30)	(6)
Разходи за наем	(25)	-
Други разходи за външни услуги	(14)	(2)
	<u>(116)</u>	<u>(58)</u>

15. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(213)	(222)
Обезценка на вземания	(12)	(260)
Държавни и административни такси	(21)	(1)
Други разходи	(104)	(69)
	<u>(350)</u>	<u>(552)</u>

16. Финансови разходи

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

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 809)	(1 676)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(1 809)</u>	<u>(1 676)</u>
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(86)	(86)
Банкови такси и комисиони	(2)	(3)
Финансови разходи	<u>(1 897)</u>	<u>(1 765)</u>

17. Доход на акция

Основния доход на акция е изчислен, като за числителя 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:

	31.12.2019	31.12.2018
Печалба за периода (в лв.)	191 000	5 410 000
Среднопретеглен брой акции	5 926 047	5 926 047
Основен доход на акция (в лв. за акция)	<u>0.03</u>	<u>0.91</u>

18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които групата е била страна по сделки към 31 декември 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.

18.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(18)	(13)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(5)
Общо възнаграждения	(22)	(18)

19. Разчети със свързани лица в края на периода

	31.12.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	4
Общо текущи задължения към свързани лица	7	4
Общо задължения към свързани лица	7	4

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 7 хиля. лв. и представляват висени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 5 хиля. лв. и неизплатени възнаграждения в размер на 2 хиля. лв.

20. Безналични сделки

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

21. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобренето му за публикуване – 25 февруари 2020 г. не са възникнали коригирани или значителни некоригирани събития.

25 февруари 2020 г.

Изпълнителен директор:

Аню Ушпан Даскалова /

