

Междинен консолидиран финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

30 септември 2020 г.

Съдържание

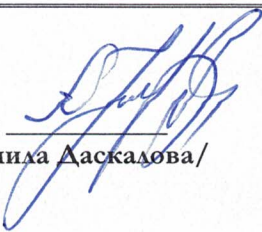
	Страница
Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	2
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	5
Пояснения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

Международен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 2020 г. '000 лв.	31 декември 2019 г. '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	56 087	56 087
Имоти, машини и съоръжения	3	3 448	3 531
Дългосрочни търговски и други вземания	5	26 936	26 936
Нетекущи активи		86 471	86 554
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	5 744	6 409
Пари и парични еквиваленти	6	71	184
Текущи активи		5 815	6 593
Общо активи		92 286	93 147
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	6 925	6 925
Премиян резерв	7.2	40 147	40 147
Други резерви	7.3	4 467	4 975
Натрупана печалба/ загуба		537	878
Общо собствен капитал		52 076	52 925
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	9	39 222	39 222
Нетекущи пасиви		39 222	39 222
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	10	678	646
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	9	297	341
Задължения към персонала	8.2	6	6
Краткосрочни задължения към свързани лица	20	7	7
Текущи пасиви		988	1 000
Общо пасиви		40 210	40 222
Общо собствен капитал и пасиви		92 286	93 147

Съставил: 
/Енчо Дончев/



Изпълнителен директор: 
/Людмила Даскалова/

Дата: 24.11.2020 г.

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

		30 септември 2020 г. '000 лв.	30 септември 2019 г. '000 лв.
	Пояснение		
Приходи от продажби	11	21	394
Други приходи	12	1 139	1 227
Приходи от възстановяване на ((разходи за) обезценки	13	35	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	4	-	565
Разходи за материали	14	(19)	(8)
Разходи за външни услуги	15	(64)	(87)
Разходи за персонала	8.1	(59)	(57)
Амортизация на нетекущи активи	3	(83)	(96)
Други разходи	16	(298)	(269)
Печалба от оперативна дейност		672	1 669
Финансови разходи (Загуба)/ Печалба за периода	17	(1 013)	(1 315)
		(341)	354
Общо всеобхватна (загуба)/ печалба за периода		(341)	354
(Загуба)/ Доход на акция:	18	лв. (0.05)	лв. 0.06

Съставил: 
/Енчо Дончев/




Изпълнителен директор: 
/Людмила Даскалова/

Дата: 24.11.2020 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/ загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	6 925	40 147	4 975	878	52 925
Изменение на резерв, нетно	-	-	(508)	-	(508)
Сделки със собствениците	-	-	(508)	-	(508)
Загуба за периода	-	-	-	(341)	(341)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	(341)	(341)
Салдо към 30 септември 2020 г.	6 925	40 147	4 467	537	52 076
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/ загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	6 925	40 147	9 200	698	56 970
Печалба за периода	-	-	-	354	354
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	354	354
Салдо към 30 септември 2019 г.	6 925	40 147	9 200	1 052	57 324

Съставил: 
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: 
/Людмила Даскалова/



Дата: 24.11.2020 г.

Междинен консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

	30 септември 2020 г. '000 лв.	30 септември 2019 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 450	1 821
Възстановени суми на клиенти по прекратени договори	(236)	-
Плащания към доставчици	(98)	(172)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/Възстановени данъци	(55)	(57)
Други (плащания за)/ постъпления от оперативна дейност, нетно	45	(1 552)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	664	(51)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дъщерно дружество	-	(27)
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	218	1 182
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	218	1 155
Финансова дейност		
Плащания на лихви	(916)	(1 112)
Плащане на такси и комисионни	(79)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(995)	(1 112)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(113)	(8)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	184	116
Валутна преоценка	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	71	108

Съставил: 
/Енчо Дончев/



Изпълнителен директор: 
/Людмила Даскалова/

Дата: 24.11.2020 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 Желязкова – член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

Към 30 септември 2020 г. в Дружеството има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 септември 2020 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.37 % 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 консолидирания финансов отчет

Междинният консолидиран финансов 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.

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

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 септември 2020 г., (включително сравнителната информация за 2019 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 ноември 2020 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 86 471 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 2020 г.	2 818	620	519	3 957
Салдо към 30 септември 2020 г.	2 818	620	519	3 957
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2020 г.	(42)	(144)	(240)	(426)
Амортизация за периода	-	(44)	(39)	(83)
Салдо към 30 септември 2020 г.	(42)	(188)	(279)	(509)
Балансова стойност към 30 септември 2020 г.	2 776	432	240	3 448
	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	-	(48)	(80)	(128)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(42)	(144)	(240)	(426)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	2 776	476	279	3 531

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) с обща балансова стойност към 30 септември 2020 г. в размер на 672 хил. лв., обслужват функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към 30 септември 2020 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 01 януари 2019 г.	55 522
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	565
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	56 087
Балансова стойност към 30 септември 2020 г.	56 087

Приходите от наеми, в размер на 4 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 по договор от 2020 година, за срок от една година. Предмет на договора е отдаване под наем на апартамент в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

5. Търговски и други вземания

	30.09.2020	30.09.2020	31.12.2019	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
Търговски вземания	1 967	-	3 289	-
<i>Коректив на очаквани кредитни загуби</i>	<i>(17)</i>	-	-	-
Други вземания	3 580	26 936	2 687	26 936
<i>Коректив на очаквани кредитни загуби</i>	<i>(19)</i>	-	<i>(12)</i>	-
Финансови активи	5 511	26 936	5 964	26 936
Предоставени аванси	188	-	407	-
<i>Коректив на очаквани кредитни загуби</i>	<i>(2)</i>	-	<i>(61)</i>	-
Предплатени такси	31	-	84	-
Данъчни вземания	4	-	3	-
Други вземания	12	-	12	-
Нефинансови активи	233	-	445	-
Търговски и други вземания	5 744	26 936	6 409	26 936

Вземанията на Групата са краткосрочни и дългосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Групата е предоставила аванс за придобиване на акции от капитала на обслужващото дружество на Дружеството-майка.

Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база.

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.09.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	71	184
Пари и парични еквиваленти	71	184

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.

	30.09.2020	31.12.2019
	бр.	бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
Общо акции	6 925 156	6 925 156

Към 30 септември 2020 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

7.2. Премияен резерв

Премийният 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

Другите резерви на Дружеството-майка са формирани през 2018 г. на основание дългосрочно задължение, класифицирано като елемент на собствения капитал в общ размер на 9 200 хил. лв. и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Към 30 септември 2020 г. другите резерви са в размер на 4 467 хил. лв. (2019 г.: 4 975 хил. лв.).

8. Възнаграждения на персонала

8.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2020	30.09.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(50)	(47)
Разходи за социални осигуровки	(9)	(10)
Разходи за персонала	(59)	(57)

8.2. Задължения към персонала

	30.09.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за заплати	4	4
Задължения за социални осигуровки	2	2
Задължения към персонала	6	6

9. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
	30.09.2020	30.09.2020	31.12.2019	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Инвестиционен кредит:				
Главница	-	39 222		39 222
Лихви	299	-	270	-
Такси	-	-	78	-
Сконтто	(2)	-	(7)	-
Общо балансова стойност	297	39 222	341	39 222

Дружеството-майка е страна по договор за банков инвестиционен кредит. Параметрите на заема към 30 септември са следните:

- Лихвен процент – валидният базов лихвен процент на банката плюс надбавка.
- Размер на кредита – Задължението възлиза на 20 054 хил. евро (39 222 хил. лв.), и към края на двата съпоставими периода
- Срок на кредита – 30 юни 2021 г.
- Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотекираните 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.

Дружеството-майка е приело предложение за отлагане на задължения по банков кредит до края на 2020 г.

10. Търговски и други задължения

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

	30.09.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	37	29
Други задължения	2	1
Финансови пасиви	39	30

Получени аванси	177	296
Данъчни задължения	451	320
Задължения по лихви и глоби	10	-
Други задължения	1	-
Нефинансови пасиви	639	616
Текущи търговски и други задължения	678	646

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

Към 30 септември 2020 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 451 хил. лв., в края на отчетния период, представляват местни данъци и такси и лихви за просрочие по тях.

11. Приходи от продажби

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

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Приходи от наеми	4	377
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	17	17
	21	394

12. Други приходи

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Приходи от търговски правоотношения	1 139	1 227
	1 139	1 227

13. Приходи от възстановяване на /(разходи за) обезценки

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Обезценка на вземания	(29)	-
Реинтегрирани провизии	64	-
	35	-

14. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(18)	(8)
Консумативи и други	(1)	-
	<u>(19)</u>	<u>(8)</u>

15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Такси обслужващо дружество	(11)	(11)
Независим одит	(8)	(2)
Разходи за застраховки	(11)	(10)
Разходи по поддръжка на обект Карпе Дием	(15)	(14)
Разходи за регулаторни и други такси	(8)	(30)
Разходи за наеми	-	(19)
Други разходи за външни услуги	(11)	(1)
	<u>(64)</u>	<u>(87)</u>

16. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(200)	(161)
Държавни и административни такси	-	(21)
Лихви, глоби и неустойки	(40)	-
Други разходи	(58)	(87)
	<u>(298)</u>	<u>(269)</u>

17. Финансови разходи

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

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(946)	(1 249)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(946)</u>	<u>(1 249)</u>
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(64)	(64)
Банкови такси и комисиони	(3)	(2)
Финансови разходи	<u>(1 013)</u>	<u>(1 315)</u>

18. Основен доход/(загуба) на акция

Основният доход/(загуба) на акция са изчислени, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба) на Групата, подлежаща на разпределение между акционерите.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основният доход/(загуба) на акция, както и нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва

	30.09.2020	30.09.2019
(Загуба)/Печалба за периода (в лв.)	(341 000)	354 000
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Основна (загуба)/доход на акция (в лв. за акция)	(0.05)	0.06

19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 30 септември 2020 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.

19.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(14)	(12)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(3)
Общо възнаграждения	(16)	(15)

20. Разчети със свързани лица в края на периода

	30.06.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	7
Общо текущи задължения към свързани лица	7	7
Общо задължения към свързани лица	7	7

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

21. 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.

22. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 26 ноември 2020 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.

Изпълнителен Директор:
/Агонила Даскалова/

