

Междинен консолидиран финансов отчет  
**Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ**  
31 Декември 2021 г.

# Съдържание

	Страница
<b>Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние</b>	<b>1</b>
<b>Междинен консолидиран съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>2</b>
<b>Междинен консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал</b>	<b>3</b>
<b>Междинен консолидиран съкратен отчет за паричните потоци</b>	<b>4</b>
<b>Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет</b>	<b>5</b>

## Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември	31 декември
		2021	2020
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	8	66 813	66 813
Имоти, машини и съоръжения	7	3 336	3 424
<b>Нетекущи активи</b>		<b>70 149</b>	<b>70 237</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	9	33 639	23 164
Пари и парични еквиваленти	10	397	90
<b>Текущи активи</b>		<b>34 036</b>	<b>23 254</b>
<b>Общо активи</b>		<b>104 185</b>	<b>93 491</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11.1	6 925	6 925
Премияен резерв	11.2	40 147	40 147
Други резерви	11.3	4 627	4 546
Натрупана (загуба)/ неразпределена печалба		1 697	946
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>53 396</b>	<b>52 564</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	13	49 429	-
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>49 429</b>	<b>-</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	13	692	39 881
Търговски и други задължения	14	656	1 033
Задължения към персонала	12.2	5	6
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	7	7
<b>Текущи пасиви</b>		<b>1 360</b>	<b>40 927</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>50 789</b>	<b>40 927</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>104 185</b>	<b>93 491</b>

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор

/Людмила Даскалова/

Дата: 18 февруари 2022 г.

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

Пояснение	31 декември	31 декември
	2021	2020
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажби	15	23
Други приходи	16	81
Промяна на справедлива стойност на инвестиционни имоти	8	-
Приходи от възстановяване на / (разходи за) обезценки	17	18
Разходи за материали	18	(56)
Разходи за външни услуги	19	(260)
Разходи за персонала	12.1	(89)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	7	(99)
Други разходи	20	(526)
<b>(Загуба)/ Печалба от оперативна дейност</b>		<b>(908)</b>
Финансови приходи	5.1	2 961
Финансови разходи	21	(1 302)
<b>Печалба за периода</b>		<b>751</b>
<b>Общо печалба за периода</b>		<b>751</b>
Основен доход на акция	22.1	лв. 0,11
		лв. 0,001

Съставил:

  
 /Енчо Дончев/

Дата: 18 февруари 2022 г.

Изпълнителен директор:

  
 /Людмила Даскалова/



## 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 2021 г.	6 925	40 147	4 546	946	52 564
Изменение на резерв, нетно Сделки със собствениците	-	-	81	-	81
			81	-	81
Печалба за периода	-	-	-	751	751
Общо печалба за периода	-	-	-	751	751
Салдо към 31 декември 2021 г.	6 925	40 147	4 627	1 697	53 396

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	6 925	40 147	4 975	878	52 925
Изменение на резерв, нетно Сделки със собствениците	-	-	(429)	-	(429)
			(429)	-	(429)
Печалба за периода	-	-	-	68	68
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	-	68	68
Салдо към 31 декември 2020 г.	6 925	40 147	4 546	946	52 564

Съставил:

  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

  
/Людмила Даскалова/



Дата: 18 февруари 2022 г.

## Консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	31 декември	31 декември
	2021	2020
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти		
Възстановени суми на клиенти по прекратени договори	825	1 806
Плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти, нетно	-	(236)
Плащания към доставчици	(9 359)	-
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци	(389)	(150)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	(82)	(77)
	25	(75)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(741)</b>	<b>(344)</b>
	<b>(9 721)</b>	<b>924</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Други плащания, свързани с придобиване на недвижими имоти	-	(299)
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи		
Нетно парични средства при прехвърляне на 100 % от дялове	142	264
Други (плащания за)/ постъпления от инвестиционна дейност, нетно	(3)	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>760</b>	<b>12</b>
	<b>899</b>	<b>(23)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	50 614	-
Плащане по получени заеми	(39 889)	-
Плащания на лихви	(1 496)	(916)
Плащания за такси и комисиони	(100)	(79)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>9 129</b>	<b>(995)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>307</b>	<b>(94)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	90	184
Пари и парични еквиваленти в края на периода	<b>10 397</b>	<b>90</b>

Съставил:

  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

  
/Людмила Даскалова/

Дата: 18 февруари 2022 г.



## Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия - Проджект Пропърти ЕООД и Болкан Пропърти Истейтс ЕООД, придобити на 100 % и наричани (Групата) се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в 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.

Създаването на Групата е съобразено с нормативните изисквания на чл. 27 от ЗДСИЦДС.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ прехвърля 100 % от дяловото му участие в Болкан пропърти истейтс ЕООД на контрагент.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружество-майка) е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет.1, ап. 4.

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

Дружеството-майка 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-майка се представлява от изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

Към 31 декември 2021 г. в Групата има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 2021 г. основния капитал на групата е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Собствеността върху Групата е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството-майка. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинния 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 консолидиран финансов отчет към 31 декември 2021 г. е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия междинен консолидиран финансов отчет.

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

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

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Групата, свързани с бизнес модела, управлението на недвижимите имоти, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Първоначалното въздействие беше свързано със спадове на приходите и търсенето на имоти на Групата.

Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушено търсене на недвижими имоти и отдаване под наем. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

В тези условия Ръководството направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на междинния консолидиран финансов отчет.

### **3. Промени в приблизителните оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2020 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизията за разходи за данъци върху дохода.

### **4. Управление на риска относно финансови инструменти**

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни консолидирани финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2020 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.



## 5. База за консолидация

### 5.1. Инвестиция в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 2021	31 декември 2021	31 декември 2020	31 декември 2020
			'000 лв.	участие %	'000 лв	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	9 572	100	9 572	100
Болкан Пропърти Истейтс ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	-	-	18 264	100
			<b>9 572</b>		<b>27 836</b>	

Дъщерното предприятие няма 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.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ прехвърли 100 % от дяловото си участие в Болкан пропърти истейтс ЕООД за сумата от 20 700 хил. лв.

Балансовата стойност на нетните активи на „Болкан пропърти истейтс“ ЕООД признати към датата на прехвърлянето на 100 % от дяловете си е представена както следва:

	Справедлива стойност към датата на прехвърляне на 100 % от дяловете
	хил. лв.
Краткосрочни вземания	17 736
Пари и парични еквиваленти	3
<b>Общо текущи активи</b>	<b>17 739</b>
<b>Общо балансова стойност на нетни активи</b>	<b>17 739</b>
	<b>хил. лв.</b>
Общо получено възнаграждение	20 700
Общо нетни активи	17 739
<b>Печалба от прехвърлянето на 100 % от дяловете</b>	<b>2 961</b>

	хил. лв.
Общо платено възнаграждение	-
Сума на пари и парични еквиваленти в дружеството при прехвърляне на 100 % от дяловете	(3)
<b>Нетно парични средства при прехвърляне на 100 % от дялове</b>	<b>(3)</b>

Печалбата от прехвърлянето на 100 % от дяловото си участие в размер на 2 961 хил. лв. е включена в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи“.

## 6. Отчитане по сегменти

Ръководството 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, вземащ главните оперативни решения.

Всички нетекущи активи на Групата към 31 декември 2021 г. на обща стойност 70 149 хил. лв. (31.12.2020 г.: 70 237 хил. лв.) и се намират в България.

Приходите на Групата за 2021 г. са от България, където се намират седалищата на дружествата, съставлящи Групата.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Групата. През представения отчетен период Групата няма неразпределени активи, оперативни приходи и разходи.

## 7. 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	Машини и съоръжения	Други	Активи в процес на придобиване	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2021 г.	2 818	620	519	-	3 957
Новопридобити активи	-	8	-	-	8
Активи в процес на придобиване	-	-	-	3	3
Салдо към 31 декември 2021 г.	2 818	628	519	3	3 968
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо към 1 януари 2021 г.	(42)	(172)	(319)	-	(533)
Амортизация за периода	-	(23)	(76)	-	(99)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(42)	(195)	(395)	-	(632)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>2 776</b>	<b>433</b>	<b>124</b>	<b>3</b>	<b>3 336</b>

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2020 г.	2 818	620	519	<b>3 957</b>
Салдо към 31 декември 2020 г.	<u>2 818</u>	<u>620</u>	<u>519</u>	<u><b>3 957</b></u>
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2020 г.	(42)	(144)	(240)	<b>(426)</b>
Амортизация за периода	-	(28)	(79)	<b>(107)</b>
Салдо към 31 декември 2020 г.	<u>(42)</u>	<u>(172)</u>	<u>(319)</u>	<u><b>(533)</b></u>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b><u>2 776</u></b>	<b><u>448</u></b>	<b><u>200</u></b>	<b><u>3 424</u></b>

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) са с обща балансова стойност към 31 декември 2021 г. в размер на 557 хил. лв. (31.12.2020 г.: 648 хил. лв.) и са придобити във връзка с обслужването и функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Земите на Групата са оценени от независим оценител към 31 декември 2021 г. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

Към края на отчетния период Групата няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

#### 8. Инвестиционни имоти

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември 2021 г. и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

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

	'000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2020 г.</b>	<b>56 087</b>
Придобити чрез покупка	9 708
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 018
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>66 813</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>66 813</b>

В края на 2020 г. Групата придоби недвижими имоти - земя и сгради с различна степен на завършеност, обособени във ваканционен туристически комплекс с жилища за сезонно обитаване, находящи се в гр. Каварна.

Към 31 декември 2021 г. част от инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по получен банков заем.

Приходите от наеми към 31 декември 2021 г. 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) са отчетени на ред „Други разходи“.

### 9. Търговски и други вземания

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	21 846	1 921
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(11)	(19)
Други вземания, брутна сума преди обезценка	11 745	21 212
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(24)	(34)
<b>Финансови активи</b>	<b>33 556</b>	<b>23 080</b>
Предплатени разходи	72	84
Данъчни вземания	11	-
<b>Нефинансови активи</b>	<b>83</b>	<b>84</b>
	<b>33 639</b>	<b>23 164</b>

### Търговски и други вземания

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

Търговските вземания на Дружеството включват:

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на 100 % от дяловото си участие в специализирано дружество	20 700	-
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	863	1 524
Вземания от наеми	258	375
Вземания по такси и други	25	22
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(11)	(19)
<b>Общо търговски вземания</b>	<b>21 835</b>	<b>1 902</b>

Другите вземания на Дружеството включват:

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 359	-
Вземания с обезщетителен характер	1 186	2 134
Други вземания от контрагенти	1 200	19 078
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(24)	(34)
<b>Общо други вземания</b>	<b>11 721</b>	<b>21 178</b>

Групата смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други вземания и в частност вземания, чиито кредитен риск би се увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите. Вследствие на усложнената обстановка от пандемията на Covid-19 Групата предоговаря удължаването на сроковете по възникналите вземания.

Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) обезценки“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(53)	(73)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(4)	(44)
Възстановяване на загуба от обезценка	22	64
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>(35)</b>	<b>(53)</b>

## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в: - български лева	397	90
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>397</b>	<b>90</b>

## 11. Собствен капитал

### 11.1. 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-майка.

	31 декември 2021	31 декември 2020
Брой издадени и напълно платени акции: В началото на периода	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
<b>Общ брой акции, оторизирани в края на периода</b>	<b>6 925 156</b>	<b>6 925 156</b>

Към 31 декември 2021 г. акционерите в Дружеството-майка са основно юридически лица.

### 11.2. Премияен резерв

Премияният резерв на Групата в размер на 40 147 хил. лв. (31.12.2020 г.: 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.

### 11.3. 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 31 декември 2021 г. другите резерви са в размер на 4 627 хил. лв. (31.12.2020 г.: 4 546 хил. лв.).

## 12. Възнаграждения на персонала

### 12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Разходи за заплати	(75)	(69)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(13)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(89)</b>	<b>(82)</b>

## 12.2. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	4	4
Задължения за осигурителни вноски	1	2
<b>Задължения към персонала</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

## 13. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	500	39 222	9 447	-
Облигационен заем	-	-	40 000	-
Лихви	212	580	-	-
Банкови такси	-	79	-	-
Сконт	(20)	-	(18)	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>692</b>	<b>39 881</b>	<b>49 429</b>	<b>-</b>

Дружеството-майка е страна по договори за кредит, параметрите на които са:

### **Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – валидният базов лихвен процент на банката плюс надбавка.
- Размер на кредита – задължението възлиза на 20 054 хил. евро (39 222 хил. лв.)
- Срок на кредита – 29 октомври 2021 г.
- Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотеките 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-майка.

През четвърто тримесечие на 2021 г. Дружеството-майка е погасило изцяло инвестиционния кредит.

### **Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 10 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 10.12.2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти, собственост на Дружеството-майка.

### **Банков кредит - овърдрафт:**

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 500 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 13.12.2021 до 13.12.2022 г.;

- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти собственост на Дружеството-майка.

Дружеството-майка 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.

#### **Облигационен заем:**

- Съгласно решение на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от 22 октомври 2021 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:
- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100013213;
- Размер на облигационната емисия – 40 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 40 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 9 години (108 месеца);
- Валута - лева;
- Лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-нисък от 2.80 %;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 27 октомври 2030 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – застрахователна полица върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

Застрахователната полица е издадена от „ЗАД Армеец“ АД. Застрахователя отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул. Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк: <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeesc-rating>.

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 199 хил. лв. и е текущо.

#### **14. Търговски и други задължения**

	<b>31 декември 2021 '000 лв.</b>	<b>31 декември 2020 '000 лв.</b>
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	104	15
Други задължения	3	1
<b>Финансови пасиви</b>	<b>107</b>	<b>16</b>
Получени аванси	517	497
Данъчни задължения	32	520
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>549</b>	<b>1 017</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>656</b>	<b>1 033</b>

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

Към 31 декември 2021 г. Групата отчита задължения по получени аванси в размер на 517 хил. лв. от клиенти по предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, находящ се в гр. Балчик и по предварителен договор за отдаване за временно възмездно ползване на част от имот, находящ се в гр. Каварна.

Данъчните задължения, в размер на 32 хил. лв., в края на отчетния период представляват местни данъци и такси и лихви за просрочие по тях.

#### 15. Приходи от продажби

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

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	17	17
Приходи от наеми	4	5
Други приходи от услуги	2	-
	<u>23</u>	<u>22</u>

#### 16. Други приходи

Другите приходи на Групата включват:

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Приходи от търговски правоотношения	81	1 103
	<u>81</u>	<u>1 103</u>

#### 17. Приходи от възстановяване на /(разходи за) обезценки

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Обезценка на вземания	(4)	(45)
Реинтегрирани провизии	22	65
	<u>18</u>	<u>20</u>

#### 18. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Ел. енергия и вода	(51)	(27)
Консумативи и други	(5)	(1)
	<u>(56)</u>	<u>(28)</u>



### 19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Правни разходи	(12)	-
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Дием	(32)	(18)
Такси трето лице	(14)	(14)
Разходи за застраховки	(52)	(15)
Разходи за регулаторни и други такси	(29)	(10)
Независим финансов одит	(10)	(8)
Други разходи за външни услуги	(45)	(21)
Лицензирани оценки	(8)	-
Разходи за реклама	(12)	-
COT	(46)	-
	<b>(260)</b>	<b>(86)</b>

### 20. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(398)	(267)
Лихви, глоби и неустойки	(99)	(73)
Други разходи	(29)	(43)
Отписани вземания	-	(13)
	<b>(526)</b>	<b>(396)</b>

### 21. Финансови разходи

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

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 010)	(1305)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<b>(1 010)</b>	<b>(1 305)</b>
Разходи по облигационна емисия	(208)	-
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(78)	(86)
Банкови такси и комисиони	(6)	(5)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 302)</b>	<b>(1 396)</b>

### 22. Доход на акция и дивиденди

#### 22.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	31 декември 2021	31 декември 2020
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	751 000	68 000
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
<b>Печалба на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0,11</b>	<b>0,001</b>

### 23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството-майка включват акционери, лица под неговия контрол и 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.

#### Сделки с ключов управленски персонал

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

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(20)	(18)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(3)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(25)</b>	<b>(21)</b>

### 24. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	7
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 627 хил. лв. (31.12.2020 г.: 4 546 хил. лв.).

### 25. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

### 26. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни иски към Групата.

### 27. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 18 февруари 2022 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните некоригиращи събития:

- На проведено Извънредно общо събрание на акционерите, е одобрено прехвърлянето от страна на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ на 100% от дяловото му участие в едно от дъщерните му дружества (специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС).

### 28. Одобрение на финансовия отчет

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 18 февруари 2022 г.