

Междинен консолидиран финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 март 2022 г.

Съдържание

Страница

Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние	3
Междинен консолидиран съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Междинен консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал	5
Междинен консолидиран съкратен отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет	7

Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	66 813	66 813
Имоти, машини и съоръжения	7	3 313	3 336
Нетекущи активи		<u>70 126</u>	<u>70 149</u>
Текущи активи			
Търговски и други вземания	9	33 562	33 639
Пари и парични еквиваленти	10	190	397
Текущи активи		<u>33 752</u>	<u>34 036</u>
Общо активи		<u>103 878</u>	<u>104 185</u>
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	6 925	6 925
Премиен резерв	11.2	40 147	40 147
Други резерви	11.3	4 627	4 627
Натрупана (загуба)/ неразпределена печалба		1 123	1 695
Общо собствен капитал		<u>52 822</u>	<u>53 394</u>
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	49 422	49 429
Нетекущи пасиви		<u>49 422</u>	<u>49 429</u>
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	13	933	692
Търговски и други задължения	14	690	658
Задължения към персонала	12.2	4	5
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	7	7
Текущи пасиви		<u>1 634</u>	<u>1 362</u>
Общо пасиви		<u>51 056</u>	<u>50 791</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>103 878</u>	<u>104 185</u>

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 26 май 2022 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



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

	Пояснение	31 март 2022 '000 лв.	31 март 2021 '000 лв.
Приходи от продажби	15	20	19
Приходи от възстановяване на / (разходи за) обезценки	16	(13)	3
Разходи за материали	17	(18)	(12)
Разходи за външни услуги	18	(94)	(44)
Разходи за персонала	12.1	(20)	(21)
Амортизация на нетекущи активи	7	(25)	(24)
Други разходи	19	(75)	(96)
(Загуба) от оперативна дейност		(225)	(175)
Финансови разходи	20	(347)	(295)
(Загуба) за периода		(572)	(470)
Общо всеобхватна загуба за периода		(572)	(470)

(Загуба) на акция

21 лв. лв.
(0.08) (0.07)

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 26 май 2022 г.



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 2022 г.	6 925	40 147	4 627	1 695	53 394
(Загуба) за периода	-	-	-	(572)	(572)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	(572)	(572)
Салдо към 31 март 2022 г.	6 925	40 147	4 627	1 123	52 822

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
(Загуба) за периода	-	-	-	(470)	(470)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	(470)	(470)
Салдо към 31 март 2021 г.	6 925	40 147	4 546	476	52 094

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 26 май 2022 г.

Изпълнителен директор:



/Людмила Даскалова/

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ
Междинен консолидиран финансов отчет
31 март 2022 г.

Консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	31 март 2022 '000 лв.	31 март 2021 '000 лв.
Оперативна дейност	62	186
Постъпления от клиенти	(133)	(77)
Плащания към доставчици	(20)	(20)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци	13	(1)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	(3)	16
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(81)	104
Финансова дейност	3	-
Получени заеми	(3)	-
Плащане по получени заеми	(64)	-
Плащания на лихви	(62)	(79)
Плащания за такси и комисиони	(126)	(79)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(207)	25
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	397	90
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	10	190
Пари и парични еквиваленти в края на периода	190	115

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 26 май 2022 г.

Изпълнителен директор:

ВАРНА

/Людмила Даскалова/



Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие - Проджект Пропърти ЕООД (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.

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.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 58, ал. 3 от Устава на Дружеството-майка, е сключен облигационен заем. Към 31 март 2022 г. дълговите ценни книжа на Дружеството-майка не са регистрирани за търговия на Българска фондова борса АД.

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;

Към 31 март 2022 г. в Групата има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 март 2022 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 март 2022 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 2021 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.

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 март 2022 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 2021 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	31 март 2022	31 март 2022	31 декември 2021	31 декември 2021
	'000 лв.	участие %	'000 лв	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	9 572	100	9 572	100

Проджект Пропърти е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Седалището на дъщерното дружеството е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Генерал Колев 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва 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/или последващата им продажба. То е специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС.

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 март 2022 г. на обща стойност 70 126 хил. лв. (31.12.2021 г.: 70 149 хил. лв.) и се намират в България.

Приходите на Групата към 31 март 2022 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 '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Активи в процес на придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2022 г.	2 818	628	519	3	3 968
Новопридобити активи	-	5	-	-	5
Активи в процес на придобиване	-	-	-	(3)	(3)
Салдо към 31 март 2022 г.	2 818	633	519	-	3 970
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2022 г.	(42)	(195)	(395)	-	(632)
Амортизация за периода	-	(6)	(19)	-	(25)
Салдо към 31 март 2022 г.	(42)	(201)	(414)	-	(657)
Балансова стойност към 31 март 2022 г.	2 776	432	105	-	3 313

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Активи в процес на придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност					
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
Амортизация и обезценка					
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)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	2 776	433	124	3	3 336

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) с обща балансова стойност към 31 март 2022 г. в размер на 531 хил. лв., обслужват функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Диём“, 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 всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	66 813
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	66 813
Балансова стойност към 31 март 2022 г.	66 813

Към 31 март 2022 г. част от инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по получен банков заем.

Приходите от наеми към 31 март 2022 г. в размер на 1 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“.

Към 31 март 2022 г. Групата отдава под наем един апартамент от апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик.

9. Търговски и други вземания

	31 март 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	21 807	21 846
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(11)</i>	<i>(11)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	11 745	11 745
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(37)</i>	<i>(24)</i>
Финансови активи	33 504	33 556
Предплатени разходи	42	72
Данъчни вземания	16	11
Нефинансови активи	58	83
Търговски и други вземания	33 562	33 639

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 март 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на 100 % от дяловото си участие в специализирано дружество	20 700	20 700
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	863	863
Вземания от наеми	210	258
Вземания по такси и други	34	25
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(11)</i>	<i>(11)</i>
Общо търговски вземания	21 796	21 835

Другите вземания на Дружеството включват:

	31 март 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 359	9 359
Вземания с обезщетителен характер	1 186	1 186
Други вземания от контрагенти	1 200	1 200
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(37)</i>	<i>(24)</i>
Общо други вземания	11 708	11 721

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Групата има вземане от контрагент, установен на територията на Руската федерация и предвид несигурността от действията и продължителността на военното положение в Украйна, ръководството на Групата ще следи развитието на ситуацията с цел минимизиране на отрицателните ефекти от нея.

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“.

Групата следи влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари, което е възможно да бъде негативно. Това би довело до негативна промяна в реално реализираните парични потоци, както и нарастване на кредитния риск за Групата. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от контрагенти.

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

	31 март 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари	(35)	(53)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(13)	(4)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	22
Салдо към края на периода	(48)	(35)

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	190	397
Пари и парични еквиваленти	190	397

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 31 март 2022 г., възлиза на 5 хил. лв. (31.12.2021 г.: 5 хил. лв.) и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка.

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 март 2022	31 декември 2021
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
Общ брой акции, оторизирани в края на периода	6 925 156	6 925 156

Към 31 март 2022 г. акционерите в Дружеството-майка са основно юридически лица.

11.2. Премияен резерв

Премияният резерв на Групата в размер на 40 147 хил. лв. (31.12.2021 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 март 2022 г. другите резерви са в размер на 4 627 хил. лв. (31.12.2021 г.: 4 627 хил. лв.).

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 март 2022 '000 лв.	31 март 2021 '000 лв.
Разходи за заплати	(17)	(18)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
Разходи за персонала	(20)	(21)

12.2. Задължения към персонала

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

	31 март 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	3	4
Задължения за осигурителни вноски	1	1
Задължения към персонала	4	5

13. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	500	500	9 447	9 447
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	480	212	-	-
Сkonto	(47)	(20)	(25)	(18)
Общо балансова стойност	933	692	49 422	49 429

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

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/armeec-rating>.

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 476 хил. лв. и е текущо.

14. Търговски и други задължения

	31 март 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	70	106
Други задължения	1	3
Финансови пасиви	71	109
Получени аванси	517	517
Данъчни задължения	102	32
Нефинансови пасиви	619	549
Текущи търговски и други задължения	690	658

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

Към 31 март 2022 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.

15. Приходи от продажби

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

	31 март 2022 '000 лв.	31 март 2021 '000 лв.
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	15	17
Приходи от наеми	1	1
Други приходи от услуги	4	1
	20	19

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

	31 март 2022 '000 лв.	31 март 2021 '000 лв.
Обезценка на вземания	(13)	-
Реинтегрирани провизии	-	3
	(13)	3

17. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31 март 2022 '000 лв.	31 март 2021 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(17)	(12)
Консумативи и други	(1)	-
	(18)	(12)

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 март 2022 '000 лв.	31 март 2021 '000 лв.
Разходи за застраховки	(55)	(4)
Разходи за охрана	(12)	-
Лицензирани оценки	(8)	-
Такси трето лице	(4)	(4)
Разходи за регулаторни и други такси	(2)	(2)
Юридически услуги	-	(5)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Дием	(2)	(4)
Разходи по поддръжка на обект Сънрайз Клуб	(1)	-
Други разходи за външни услуги	(10)	(25)
	(94)	(44)

19. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	31 март 2022 '000 лв.	31 март 2021 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(72)	(79)
Лихви, глоби и неустойки	-	(12)
Други разходи	(3)	(5)
	(75)	(96)

20. Финансови разходи

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

	31 март 2022 '000 лв.	31 март 2021 '000 лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(330)	(275)
Разходи по облигационна емисия	(11)	-
Банкови такси и комисиони	(6)	(20)
Финансови разходи	(347)	(295)

21. (Загуба) на акция

Загубата на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

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

	31 март 2022	31 март 2021
(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(572 000)	(470 000)
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
(Загуба) на акция (в лв. за акция)	(0.08)	(0.07)

22. 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.

22.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31 март 2022 '000 лв.	31 март 2021 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(4)	(5)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
Общо възнаграждения	(5)	(6)

23. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 март 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '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

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 627 хил. лв. (31.12.2021 г.: 4 627 хил. лв.).

24. 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.

25. Условни активи и условни пасиви

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

26. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните некоригиращи събития:

- На 28 април 2022 г. с Решение № 338-Е, Комисията за финансов надзор одобри проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия в размер на 40 000 000 (четиридесет милиона лева, разпределени в 40 000 (четиридесет хиляди) бр. обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвртируеми облигации, с номинална стойност на една облигация 1 000 (хиляда) лева, с дата на емитиране 27 октомври 2021 г. и дата на падеж 27 октомври 2030 г., с ISIN код 2100013213.
- С решение от 04 май 2022 г. Българска фондова борса АД допуска до търговия на Сегмент за облигации на Основен пазар (BSE) емисия облигации с ISIN код 2100013213, считано от 10 май 2022 г. На емисията е присвоен борсов код BSPB.

27. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 31 март 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 26 май 2022 г.