

Междинен консолидиран финансов отчет
Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ
31 март 2023 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 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	72 536	72 536
Имоти, машини и съоръжения	7	3 215	3 240
Нетекущи активи		75 751	75 776
Текущи активи			
Търговски и други вземания	9	31 681	31 838
Пари и парични еквиваленти	10	209	78
Текущи активи		31 890	31 916
Общо активи		107 641	107 692
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	6 925	6 925
Премияен резерв	11.2	40 147	40 147
Други резерви	11.3	4 709	4 709
Неразпределена печалба		3 993	4 412
Общо собствен капитал		55 774	56 193
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	48 375	48 375
Нетекущи пасиви		48 375	48 375
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	13	2 479	2 240
Търговски и други задължения	14	996	865
Задължения към персонала	12.2	8	10
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	9	9
Текущи пасиви		3 492	3 124
Общо пасиви		51 867	51 499
Общо собствен капитал и пасиви		107 641	107 692

Съставил

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 19 май 2023 г.



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

	Пояснение	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Приходи от продажби	15	44	18
Други приходи	16	309	2
Разходи за материали	17	(13)	(18)
Разходи за външни услуги	18	(38)	(94)
Разходи за персонала	12.1	(29)	(20)
Амортизация на нетекущи активи	7	(25)	(25)
Други разходи	19	(87)	(88)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност		161	(225)
Финансови разходи	20	(580)	(347)
Загуба за периода		(419)	(572)
Общо всеобхватна загуба за периода		(419)	(572)
Загуба на акция	21	лв. (0.06)	лв. (0.08)

Съставил:


/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:


/Людмила Даскалова/

Дата: 19 май 2023 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 2023 г.	6 925	40 147	4 709	4 412	56 193
Загуба за периода	-	-	-	(419)	(419)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	-	(419)	(419)
Салдо към 31 март 2023 г.	6 925	40 147	4 709	3 993	55 774

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

Съставил:


/Енчо Дончев/

Дата: 19 май 2023 г.

Изпълнителен директор:


/Людмила Даскалова/



Консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	113	62
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	75	-
Плащания към доставчици	(82)	(133)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци, нетно	(28)	(20)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	2	13
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 320	(3)
	1 400	(81)
Инвестиционна дейност		
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	(1 167)	-
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	210	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(957)	-
Финансова дейност		
Получени заеми	22	3
Плащане по получени заеми	(268)	(3)
Плащания на лихви	(57)	(64)
Плащания за такси и комисиони	-	(62)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност	(9)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(312)	(126)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	131	(207)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	78	397
Пари и парични еквиваленти в края на периода	10 209	190

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 19 май 2023 г.



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. Считано от 11 май 2023 г. е вписана промяна в адреса на Дружеството – виж Пояснение 26.

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

Дълговите инструменти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

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 2023 г. в Групата има 8 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 март 2023 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

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 консолидиран финансов отчет към 31 март 2023 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 2022 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 декември 2022 г.

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, ликвиден риск и ценови 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 2022 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	31 март	31 декември	31 декември
	2023	2022	2022	2022
	'000 лв.	участие %	'000 лв	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	9 704	100	9 624	100

Проджект Пропърти е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Генерал Колев 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4. Считано от 07 април 2023 г. е вписана промяна в адреса на дружеството – виж Пояснение 26. 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 чл. 28, ал. 1 от 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 на 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 2023 г. на обща стойност 75 751 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 75 776 хил. лв.) и се намират в България.

Приходите на Групата към 31 март 2023 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.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2023 г.	2 818	628	526	3 972
Салдо към 31 март 2023 г.	2 818	628	526	3 972
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2023 г.	(42)	(219)	(471)	(732)
Амортизация за периода	-	(5)	(20)	(25)
Салдо към 31 март 2023 г.	(42)	(224)	(491)	(755)
Балансова стойност към 31 март 2023 г.	2 776	404	35	3 215

	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	-	-	7	-	7
Активи в процес на придобиване	-	-	-	(3)	(3)
Салдо към 31 декември 2022 г.	2 818	628	526	-	3 972
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2022 г.	(42)	(195)	(395)	-	(632)
Амортизация за периода	-	(24)	(76)	-	(100)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(42)	(219)	(471)	-	(732)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	2 776	409	55	-	3 240

Голяма част от машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) са придобити във връзка с обслужването и функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Земите на Групата са оценени от независим оценител. 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.

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	66 813
Нетна печалба от промяна на справедлива стойност	5 693
Активи в процес на придобиване	30
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	72 536
Балансова стойност към 31 март 2023 г.	72 536

Приходите от наеми, в размер на 32 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“.

Към 31 март 2023 г. Групата отдава под наем свои недвижими имоти както следва:

- един апартамент от апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик;
- паркоместа в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик;
- ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“, находящ се в с. Равда, община Несебър.

В края на месец януари 2023 г. е завършено изграждането на СОТ в инвестиционен имот собственост на Групата, находящ се в гр. Каварна.

9. Търговски и други вземания

	31 март 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	20 199	20 414
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(43)</i>	<i>(43)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	10 716	11 893
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(381)</i>	<i>(447)</i>
Финансови активи	30 491	31 817
Предплатени разходи	21	18
Данъчни вземания	-	3
Предоставени аванси	1 169	-
Нефинансови активи	1 190	21
Търговски и други вземания	31 681	31 838

В края на месец януари 2023 г. Дружеството-майка сключи предварителен договор за покупка на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, за което бе заплатен аванс в размер на 1 167 хил. лв. Предоставен аванс в размер на 2 хил. лв. е във връзка с извършването на неотложни ремонтни дейности, свързани с поддръжката на апартаментен комплекс „Карпе Дием“ гр. Балчик.

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 Групата включват:

	31 март 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	19 188	19 398
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	833	863
Вземания от наеми	176	152
Вземания по такси и други	2	1
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(43)</i>	<i>(43)</i>
Общо търговски вземания	20 156	20 371

Другите вземания на Групата включват:

	31 март 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 372	9 447
Вземания с обезщетителен характер	1 344	1 126
Други вземания от контрагенти	-	1 320
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(381)</i>	<i>(447)</i>
Общо други вземания	10 335	11 446

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се

приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 2 хил. лв. (2022 г.: 458 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

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

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(490)	(35)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2)	(458)
Възстановяване на загуба от обезценка	68	3
Салдо към края на периода	(424)	(490)

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	209	78
Пари и парични еквиваленти	209	78

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 31 март 2023 г., възлиза на 7 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 7 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 2023	31 декември 2022
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 2023 г. акционерите в Дружеството-майка са основно юридически лица.

11.2. Премийен резерв

Премийният резерв на Групата в размер на 40 147 хил. лв. (31 декември 2022 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 2023 г. другите резерви са в размер на 4 709 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 4 709 хил. лв.).

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Разходи за заплати	(24)	(17)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(3)
Разходи за персонала	(29)	(20)

12.2. Задължения към персонала

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

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	5	6
Задължения за осигурителни вноски	2	3
Задължения за неизползван отпуск	1	1
Задължения към персонала	8	10

13. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 638	1 884	8 398	8 398
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	885	378	-	-
Сконт	(44)	(22)	(23)	(23)
Общо балансова стойност	2 479	2 240	48 375	48 375

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 – 1 000 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 21.09.2022 до 13.12.2023 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 – публична;
- 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 – учредени ипотечи върху собствени имоти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в полза на Довереника на облигационерите.

Задължението по лихви в размер на 881 хил. лв. (2022 г.: 374 хил. лв.) е текущо.

14. Търговски и други задължения

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	198	153
Други задължения	121	121
Финансови пасиви	319	274
Получени аванси	517	517
Данъчни задължения	160	74
Нефинансови пасиви	677	591
Текущи търговски и други задължения	996	865

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

Към 31 март 2023 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 на Групата, в размер на 160 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 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	12	15
Приходи от наеми	32	1
Приходи от други услуги	-	2
	44	18

16. Други приходи

	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	219	-
Приходи от финансираня	22	2
Приходи от реинтегрирани провизии	68	-
Други приходи	309	2

17. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(13)	(17)
Консумативи и други	-	(1)
	(13)	(18)

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Разходи за застраховки	(6)	(55)
Разходи за охрана	(5)	(12)
Лицензирани оценки	(2)	(8)
Такси трето лице	(4)	(4)
Разходи за регулаторни и други такси	(5)	(2)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Дием	(5)	(2)
Други разходи за външни услуги	(9)	(10)
Разходи за поддръжка на обект Сънрайз Клуб	-	(1)
Юридически услуги	(2)	-
	(38)	(94)

19. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(84)	(72)
Други разходи	(1)	(3)
Обезценка на вземания	(2)	(13)
	(87)	(88)

20. Финансови разходи

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

	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(563)	(330)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(563)	(330)
Разходи по облигационна емисия	(10)	(11)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(5)	(5)
Банкови такси и комисиони	(2)	(1)
Финансови разходи	(580)	(347)

21. Загуба на акция

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

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

	31 март 2023	31 март 2022
Загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(419 000)	(572 000)
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Загуба на акция (в лв. за акция)	(0.06)	(0.08)

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 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(5)	(4)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
Общо възнаграждения	(6)	(5)

23. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	9	9
Общо текущи задължения към свързани лица	9	9
Общо задължения към свързани лица	9	9

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 709 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 4 709 хил. лв.).

24. Безналични сделки

През представените отчетни периоди 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.

25. Условни активи и условни пасиви

През отчетния период няма предявени различни гаранционни и правни иски 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 03 април 2023 г. на проведено Общо събрание на облигационерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от облигационна емисия с ISIN код BG2100013213 е взето решение за промяна в лихвения процент на облигациите, издадени от дружеството. След падежна дата 27 април 2023 г., лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но

общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

- На 07 април 2023 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 609 хил. лв., разпределени на 192 179 /сто деветдесет и две хиляди сто седемдесет и девет/ дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева на 9 628 хил. лв., разпределени на 192 567 /сто деветдесет и две хиляди петстотин шестдесет и седем/ дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева и емисионна стойност 200 /двеста/ лева чрез издаване и записване на нови дялове. Считано от тази дата Проджект Пропърти ЕООД има нов адрес на управление: гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.
- На 04 май 2023 г. на проведено извънредно общо събрание на акционерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, са приети промени в устава на Дружеството и промяна в адреса на управление: гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1;
- На 12 май 2023 г. Дружеството-майка обяви за неуспешна подписката за записване на акции от увеличението на капитала й.
- На 12 май 2023 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше вписана покана за свикване на РГОСА на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.
- На 15 май 2023 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, продаде един от собствените си апартаменти, находящ се в гр. Балчик, комплекс „Карпе Дием“.

27. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 31 март 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 19 май 2023 г.