

Междинен индивидуален финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2023 г.

Съдържание

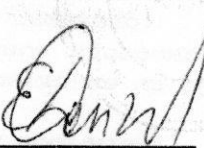
Страница

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

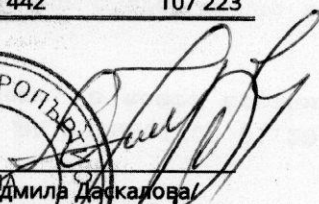
Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

		31 декември 2023	31 декември 2022
	Пояснение	'000 лв.	'000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	62 065	62 448
Имоти, машини и съоръжения	4	3 167	3 240
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	29 880	9 624
Нетекущи активи		95 112	75 312
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	28 002	31 836
Пари и парични еквиваленти	8	328	75
Текущи активи		28 330	31 911
Общо активи		123 442	107 223
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1	6 925	6 925
Премиен резерв	9.2	40 147	40 147
Други резерви	9.3	4 793	4 709
Натрупана печалба		1 900	4 447
Общо собствен капитал		53 765	56 228
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	11	47 330	48 375
Нетекущи пасиви		47 330	48 375
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	11	2 357	2 240
Търговски и други задължения	12	19 969	361
Задължения към персонала	10.2	12	10
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	9	9
Текущи пасиви		22 347	2 620
Общо пасиви		69 677	50 995
Общо собствен капитал и пасиви		123 442	107 223

Съставил:


/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:


Людмила Даскалова

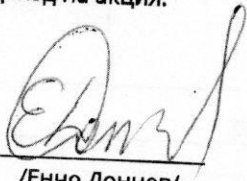


Дата: 22 януари 2024 г.

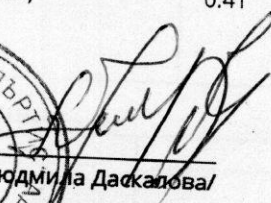
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение	31 декември	31 декември
	2023	2022
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажби	13	
Други приходи	14	164
Загуба от продажба на нетекущи активи		613
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	(185)
		(1)
		5 693
Разходи за материали	15	(50)
Разходи за външни услуги	16	(126)
Разходи за персонала	10.1	(129)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	4	(74)
Други разходи	17	(374)
(Загуба)/Печалба от оперативна дейност		(162)
		4 518
Финансови разходи	18	(2 385)
(Загуба)/ печалба за периода		(1 682)
		2 836
Общо (всеобхватна загуба)/ всеобхватен доход за периода		(2 547)
		2 836
(Загуба)/ доход на акция:	19	лв. (0.37)
		лв. 0.41

Съставил:


 /Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

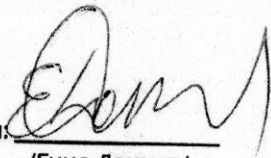

 /Людмила Даскалова/

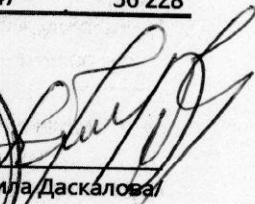
Дата: 22 януари 2024 г.

Междинен 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	4 447	56 228
Изменение на резерви, нетно	-	-	84	-	84
Сделки със собственици	-	-	84	-	84
(Загуба) за периода	-	-	-	(2 547)	(2 547)
Общо (всеобхватна загуба) за периода	-	-	-	(2 547)	(2 547)
Салдо към 31 декември 2023 г.	6 925	40 147	4 793	1 900	53 765

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 925	40 147	4 627	1 611	53 310
Изменение на резерви, нетно	-	-	82	-	82
Сделки със собственици	-	-	82	-	82
Печалба за периода	-	-	-	2 836	2 836
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	2 836	2 836
Салдо към 31 декември 2022 г.	6 925	40 147	4 709	4 447	56 228

Съставил: 
 /Енчо Дончев/

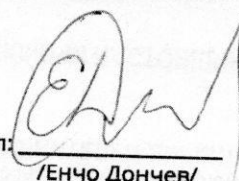
Изпълнителен директор: 
 /Людмила Даскалова/

Дата: 22 януари 2024 г.

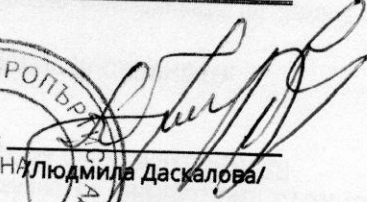
Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти, в т. ч. предоставени аванси	-	(3 203)
Постъпления от клиенти	655	541
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	111	3 215
Плащания към доставчици	(407)	(449)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(118)	(95)
Постъпления от възстановени данъци	18	41
Плащания за данъци	(323)	(265)
Придобиване на машини и съоръжения	-	(4)
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	1 358	(6)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 294	(225)
Инвестиционна дейност		
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	(1 167)	-
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(332)	(52)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	3 742	1 302
Други плащания за инвестиционна дейност	(26)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	2 217	1 250
Финансова дейност		
Получени заеми	151	352
Плащания по получени заеми	(1 079)	(17)
Плащания на лихви	(2 225)	(1 360)
Плащания на такси и комисионни	(21)	(22)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност	(84)	(295)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 258)	(1 342)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	253	(317)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	75	392
Пари и парични еквиваленти в края на периода	328	75

Съставил:


/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:


ВАРН/Людмила Даскалова/

Дата: 22 януари 2024 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ 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 и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Считано от 11 май 2023 г. седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап.1. До тази дата седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, 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.

Дълговите инструменти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

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;

Към 31 декември 2023 г. в Дружеството има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 2023 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството 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. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2022 г.

Междинният индивидуален финансов отчет е изготвен в български лева - функционалната валута на Дружеството.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

3. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

- „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), чийто изключителен предмет на дейност 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.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	31 декември 2023 г. '000 лв.	31 декември 2023 г. '000 лв.	31 декември 2023 г. '000 лв.
Приходи	777	-	777
Загуба от продажба на нетекущи активи	(185)	-	(185)
Приходи на сегмента	592	-	592
Разходи за материали	(50)	-	(50)
Разходи за външни услуги	(124)	(2)	(126)
Разходи за персонал	(129)	-	(129)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(74)	-	(74)
Други разходи	(374)	-	(374)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(1)	-	(1)
Оперативна (загуба) от сегмента	(160)	(2)	(162)
Финансови разходи	(2 385)	-	(2 385)
(Загуба) за периода на сегмента	(2 547)	-	(2 547)
Активи на сегмента	77 905	45 537	123 442
Пасиви на сегмента	49 777	19 900	69 677

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в годишния индивидуален финансов отчет.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството 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.
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

	Земя	Машини и съоръжения	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2023 г.	2 818	628	526	3 972
Новопридобити активи	-	-	1	1
Салдо към 31 декември 2023 г.	2 818	628	527	3 973
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2023 г.	(42)	(219)	(471)	(732)
Възстановени разходи от обезценка	1	-	-	1
Амортизация за периода	-	(21)	(54)	(75)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(41)	(240)	(525)	(806)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	2 777	388	2	3 167

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 Дружеството са оценени от независим оценител. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред "Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

Към 31 декември 2023 г. Дружеството няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

5. Инвестиционни имоти

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството 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.	56 755
Нетна печалба от промяна на справедлива стойност	5 693
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	62 448
Излезли чрез продажба	(382)
Нетна (загуба) от промяна на справедлива стойност	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	62 065

Приходите от наеми, в размер на 118 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 декември 2023 г. Дружеството отдава под наем поземлен имот с площ от 11 200 кв. м., както и три от притежаваните инвестиционни имоти, находящи се в гр. Балчик, апартаментен комплекс „Карпе Дием“.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име	Място на дейност	31 декември 2023		31 декември 2022	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	9 884	100	9 624	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	10 224	100	-	-
Спринг Пропърти ЕООД	България	9 772	100	-	-
		29 880		9 624	

Проджект Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Считано от 07 април 2023 г., седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

В края на третото тримесечие на 2023 г. Дружеството придобива две нови дъщерни дружества, а именно:

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203817664, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

Спринг Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206965287, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

Всички дъщерни дружества на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са специализирани дружества по смисъла на ЗДСИЦДС с изключителен предмет на дейност - 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.

През четвърто тримесечие на 2023 г. Дружеството увеличи капитала на дъщерното си дружество Проджект Пропърти ЕООД, чрез ефективна парична вноска в общ размер на 65 хил. лв. Промяната в капитала е отразена по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър.

През четвърто тримесечие на 2023 г. Дружеството увеличи капитала на дъщерното си дружество Спринг Пропърти ЕООД, чрез ефективна парична вноска в общ размер на 72 хил. лв. Промяната в капитала е отразена по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър.

През четвърто тримесечие на 2023 г. Дружеството увеличи капитала на дъщерното си дружество Балчик Лоджистик Парк ЕАД, чрез допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 24 хил. лв.

Съгласно действащото законодателство Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност 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.

Инвестицията в дъщерните дружества е отразена в индивидуалния финансов отчет на дружеството по метода на себестойността.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

7. Търговски и други вземания

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Търговски вземания	16 472	20 414
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(56)</i>	<i>(43)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	10 854	11 893
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(443)</i>	<i>(447)</i>
Финансови активи	26 827	31 817
Предплатени такси	7	16
Данъчни вземания	1	3
Предоставени аванси	1 167	-
Нефинансови активи	1 175	19
Търговски и други вземания	28 002	31 836

В края на месец януари 2023 г. Дружеството 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.

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 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	15 657	19 398
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	808	863
Вземания от наеми	4	152
Вземания по такси и други	3	1
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(56)</i>	<i>(43)</i>
Общо търговски вземания	16 416	20 371

Другите вземания на Дружеството включват:

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 372	9 447
Вземания с обезщетителен характер	1 482	1 126
Други вземания от контрагенти	-	1 320
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(443)</i>	<i>(447)</i>
Общо други вземания	10 411	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 Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 84 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 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(490)	(35)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(84)	(458)
Възстановяване на загуба от обезценка	75	3
Салдо към края на периода	(499)	(490)

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в: - български лева	328	75
Пари и парични еквиваленти	328	75

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2023 г., възлиза на 7 хил. лв. и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

9. Собствен капитал

9.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 6 925 156 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31 декември 2023 бр.	31 декември 2022 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 31 декември 2023 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

9.2. Премияен резерв

Премияният резерв на Дружеството в размер на 40 147 хил. лв. е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции през предходни периоди, намалена с регистрационните и други регулаторни такси.

Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

9.3. Други резерви

Другите резерви на Дружеството 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 2023 г. другите резерви са в размер на 4 793 хил. лв. (2022 г.: 4 709 хил. лв.).

10. Възнаграждения на персонала

10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Разходи за заплати	(110)	(88)
Разходи за социални осигуровки	(19)	(17)
Провизии за неизползван отпуск, нетно	-	(1)
Разходи за персонала	(129)	(106)

10.2. Задължения към персонала

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Задължения за заплати	8	6
Задължения за социални осигуровки	4	3
Задължение за неизползван отпуск	-	1
Задължения към персонала	12	10

11. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	2 005	1 884	7 349	8 398
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	372	378	-	-
Сkonto	(20)	(22)	(19)	(23)
Общо балансова стойност	2 357	2 240	47 330	48 375

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството 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.

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 13.12.2023 до 13.12.2024 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.

Дружеството е застраховало предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката.

Считано от 01 юни 2023 г. Банката-кредитор на Дружеството приема промяна в стойността на референтния лихвен процент по кредити за корпоративни клиенти (РЛПККК).

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 1.00 %, но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно
- 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 ипотеки върху собствени имоти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в полза на Довереника на облигационерите.

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).

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 368 хил. лв. и е текущо.

12. Търговски и други задължения

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

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	19 926	62
Получени депозити	4	1
Финансови пасиви	19 930	63
Получени аванси	-	177
Други задължения	-	120
Данъчни задължения	2	1
Предплатени наеми	37	-
Нефинансови пасиви	39	298
Текущи търговски и други задължения	19 969	361

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

Към 31 декември 2023 г. търговските задължения на Дружеството в размер на 19 900 са в формирани във връзка с придобиването на новите две дъщерни дружества в края на отчетния период и 26 хил. лв. от други контрагенти във връзка с оперативната дейност на Дружеството.

13. Приходи от продажби

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

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Приходи от наеми	118	116
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	25	20
Приходи от други услуги	21	-
Приходи от продажби	164	136

14. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	517	160
Приходи от реинтегрирани провизии	75	3
Приходи от финансираня	21	9
Други приходи	613	172

Дружеството реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори.

15. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Ел. енергия и вода	(48)	(58)
Консумативи и други	(2)	(6)
Разходи за материали	(50)	(64)

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Такси трето лице	(14)	(14)
Независим финансов одит	(11)	(17)
Разходи за застраховки	(14)	(175)
Разходи по поддръжка на обект „Карпе Дием“	(40)	(62)
Разходи за регулаторни и други такси	(17)	(26)
Други разходи за външни услуги	(22)	(68)
Юридически услуги	(2)	-
Лицензирани оценки	(5)	(16)
Разходи по поддръжка на обект „Сънрайз Клуб“	(1)	(1)
	(126)	(379)

17. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(284)	(252)
Лихви, глоби и неустойки	(5)	(123)
Обезценка на вземания	(85)	(458)
Други	-	(1)
	(374)	(834)

18. Финансови разходи

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

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(2 302)	(1 608)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(2 302)	(1 608)
Разходи по облигационна емисия	(54)	(64)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(21)	(5)
Банкови такси и комисиони	(8)	(5)
Финансови разходи	(2 385)	(1 682)

19. Доход/(Загуба) на акция

Дохода/(Загубата) на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба) на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	31 декември 2023	31 декември 2022
(Загуба)/ печалба за периода (в лв.)	(2 547 000)	2 836 000
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
(Загуба)/ доход на акция (в лв. за акция)	(0.37)	0.41

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 31 декември 2023 г. включват дъщерните дружества и ключовия 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.

20.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва дъщерното дружество и членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

- Сделки с дъщерни дружества

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	332	52
Увеличение на капитала на дъщерно дружество, чрез допълнителни вноски в Други резерви	24	-

- Сделки с ключов управленски персонал

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Заплати	(21)	(20)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(3)

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 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

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 9 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 7 хил. лв. и неизплатени възнаграждения в размер на 2 хил. лв.

22. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството 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.

23. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (индивидуален, неаудитиран) към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 22 януари 2024 г.



Исполнителен директор:

/Людмила Даскалова/