

Междинен финансов отчет

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

30 юни 2025 г.

Съдържание

Страница

Междинен отчет за финансовото състояние	1
Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Междинен доклад за дейността за периода приключващ на 30 юни 2025 г.

Докладът за дейността на Балчик Лоджистик Парк ЕАД към 30 юни 2025 г. представя коментар и анализ на междинния финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

Междинния доклад за дейността на Дружеството е обсъден и приет от Съвета на директорите на 30 юли 2025 г.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено на 02 декември 2015 г. Дружеството е регистрирано в Република България в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 203817664.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап. 1.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД няма клонове в страната и чужбина.

Предметът на дейност на Дружеството включва следните дейности: 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.

Към 30 юни 2025 г. Балчик Лоджистик Парк ЕАД не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

Към 30 юни 2025 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

Капитал и акционери

Към 30 юни 2025 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7 948 800 лв., разпределен в 993 600 броя поименни налични с право на глас акции, с номинална стойност 8 лева всяка.

Едноличен собственик на капитала към 30 юни 2025 г. е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чиито инструменти на собствения капитал се котират на официалния пазар на Българска фондова борса АД.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

Състав на органите на управление

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите в следния състав към 30 юни 2025 г.:

- Людмила Николова Даскалова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- Зорница Пламенова Ботинова – член на Съвета на директорите
- Енчо Дончев Дончев - член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Людмила Даскалова.

През изтеклото първо шестмесечие на 2025 г. на членовете на Съвета на директорите са начислени възнаграждения в размер на 10 хил. лв.

Членовете на Съвета на директорите на Балчик Лоджистик Парк ЕАД към 30 юни 2025 г. не притежават акции от Дружеството.

Развитие и резултати от дейността на Дружеството. Състояние на Дружеството и бъдещо развитие.

Финансовият резултат от дейността на Балчик Лоджистик Парк ЕАД, към 30 юни 2025 г. е загуба в размер на 43 хил. лв. (30 юни 2024 г.: загуба в размер на 31 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2025 г. е 12 350 хил. лв., (31 декември 2024 г.: 12 263 хил. лв. Паричните средства към 30 юни 2025 г. са 52 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 1 хил. лв.).

Пасивите към 30 юни 2025 г. са в размер на 244 хил. лв., докато към 31 декември 2024 г. са в размер на 219 хил. лв.

Собствения капитал на Дружеството към 30 юни 2025 г. е на стойност 12 106 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 12 044 хил. лв.).

Не са били установени индикации за обезценка на активите на Дружеството.

Към 30 юни 2025 г. Дружеството реализира загуба в размер на 43 хил. лв., което се дължи основно на отчетените разходи за местни данъци, дължими за притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Дружеството не изпитва ликвидни проблеми, тъй като текущите активи към тази дата превишават текущите пасиви с 63 хил. лв.

Основната цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за едноличния собственик, спазвайки нормите на българското законодателство и Устава си.

Политика на ръководството по отношение управление на риска

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то функционира – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовия резултат и стойността на дяловете на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти.

Справедливата стойност на инвестиционен имот трябва да отразява вижданията на участниците на пазара и пазарните данни към датата на оценяване при текущите пазарни условия. С оглед възприетата политика на Дружеството да оценява инвестиционните си имоти по справедлива стойност, Ръководството извърши своя анализ върху актуалните пазарни равнища на имотите чрез възлагане оценка на независим оценител.

Въпроси свързани с макроикономическата среда

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се ускори до 3.8% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.6% през 2025 г. (при 2.6% през 2024 г.). Основните проинфлационни фактори за България през 2025 г. са свързани с вътрешна за страната динамика, като нарастването на разходите за труд и високият растеж на частното потребление, което позволява пълно пренасяне на повишените производствени разходи към крайните потребители, както и повишаването на административно определяните цени на някои стоки и услуги и тютюневите изделия. В същото време външната среда ще ограничава общата инфлация в резултат на заложеното в допусканията понижение на цените на енергийните продукти на международните пазари. Прогнозите са в края на 2026 г. инфлацията да остане на нивото от края на 2025 г. (3.7% средно за годината), като запазването на висок темп на нарастване на цените при базисните компоненти ще има основен принос за растежа на потребителските цени.

Важни събития настъпили през първото шестмесечие на 2025 г.

- През отчетния период едноличния собственик на Дружеството е извършил допълнителни парични вноски във Фонд „Други резерви“ в общ размер на 105 хил. лв., необходими за обслужване на текущи разходи.
- През отчетния период Балчик Лоджистик Парк ЕАД, сключи договор за наем с контрагент за отдаване под наем на част от собствен парцел находящ се в гр. Балчик, ул. Приморска.

Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД
Междинен доклад за дейността
30 юни 2025 г.

Структура и численост на персонала

Към 30 юни 2025. в Дружеството няма назначени служители.

Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен междинния финансов отчет:

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

Дата: 30 юли 2025 г.

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	12 260	12 260
Нетекущи активи		12 260	12 260
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	38	2
Пари и парични еквиваленти	6	52	1
Текущи активи		90	3
Общо активи		12 350	12 263
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	7 949	7 949
Премиен резерв	7.2	46	46
Други резерви	7.3	188	83
Неразпределена печалба		3 923	3 966
Общо собствен капитал		12 106	12 044
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	8	217	217
Нетекущи пасиви		217	217
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	9	26	1
Краткосрочни задължения към свързани лица	15.3	1	1
Текущи пасиви		27	2
Общо пасиви		244	219
Общо собствен капитал и пасиви		12 350	12 263

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2025 г.

Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Приходи от наем	10	9	-
Разходи за материали	11	(2)	(3)
Разходи за външни услуги	12	(1)	(8)
Разходи за персонала	13	(10)	-
Други разходи	14	(39)	(20)
(Загуба) от оперативна дейност		(43)	(31)
Общо (всеобхватна загуба) за периода		(43)	(31)

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2025 г.

Междинен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	7 949	46	83	3 966	12 044
Формиране на резерв	-	-	105	-	105
Сделки със собствениците			105	-	105
Загуба за периода	-	-	-	(43)	(43)
Общо (всеобхватна загуба) периода	-	-	-	(43)	(43)
Салдо към 30 юни 2025 г.	7 949	46	188	3 923	12 106

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	7 949	46	69	3 947	12 011
Формиране на резерв	-	-	50	-	50
Сделки със собствениците			50	-	50
Загуба за периода	-	-	-	(31)	(31)
Общо (всеобхватна загуба) периода	-	-	-	(31)	(31)
Разпределение на резерви към печалба	-	-	(36)	36	-
Салдо към 30 юни 2024 г.	7 949	46	83	3 952	12 030

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2025 г.

Междинен отчет за паричните потоци

	Пояснение	30 юни	30 юни
		2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпление от наем		42	-
Плащания към доставчици		(4)	(5)
Плащане към персонал и осигурителни институции		(9)	-
Плащания за данъци		(83)	(40)
Други плащания за оперативната дейност		-	(8)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(54)	(53)
Финансова дейност			
Формиране на резерви		-	-
		105	50
Нетен паричен поток от финансова дейност		105	50
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти			
		51	(3)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	6	1	8
Пари и парични еквиваленти в края на периода	6	52	5

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2025 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено на 02 декември 2015 г. Дружеството е регистрирано в Република България в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 203817664.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап. 1.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД няма клонове в страната и чужбина

Предметът на дейност на Дружеството включва следните дейности: 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.

Едноличен собственик на капитала към 30 юни 2025 г. е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чиито инструменти на собствения капитал се котират на официалния пазар на Българска фондова борса АД.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите в следния състав към 30 юни 2025 г.:

- Людмила Николова Даскалова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- Зорница Пламенова Ботинова – член на Съвета на директорите
- Енчо Дончев Дончев - член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Людмила Даскалова.

Към 30 юни 2025 г. в Дружеството няма назначени служители.

2. Изявление за съответствие с МСФО

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 финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

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

Финансовият отчет е изготвен в български лева, която е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

3. Счетоводна политика

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения междинен финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация предоставена на ръководството към датата на изготвяне на междинния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4. Инвестиционни имоти

Към 30 юни 2025 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, намиращи се в гр. Балчик, които се държат с цел получаване на приходи от наем или увеличаване стойността на капитала.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади от независими лицензирани оценители.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	12 217
Печалба от промяна на справедливата стойност	43
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	12 260
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	12 260

През изтеклото шестмесечие на 2025 г. е сключен договор за отдаване под наем на част от имот собственост на Дружеството, находящ се в гр. Балчик, ул. Приморска.

Преките оперативни разходи във връзка с инвестиционните имоти на Дружеството в размер на 39 хил. лв. са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“ и представляват разходи за местни данъци и такси.

5. Търговски и други вземания

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Предплатени разходи за застраховки	-	2
Данъчни вземания	38	-
Нефинансови активи	38	2
Търговски и други вземания	38	2

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	52	1
Пари и парични еквиваленти	52	1

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 993 600 на брой поименни, налични акции с номинална стойност в размер на 8 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас за едноличния собственик на капитала на Дружеството.

	30 юни 2025 Брой	31 декември 2024 Брой
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	993 600	993 600
Общо брой акции, оторизирани в края на периода	993 600	993 600

Към 30 юни 2025 г. едноличен собственик на Дружеството е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

7.2. Премийен резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 46 хил. лв. е формиран в резултат от промяна в номиналната стойност на една акция.

7.3. Други резерви

Другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски, извършени от едноличния акционер, за покриване на текущи задължения.

8. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви	01 януари 2025 г. хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	30 юни 2025 г. хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	217	-	217
	<u>217</u>	<u>-</u>	<u>217</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	217	-	217
Нетно отсрочени данъчни пасиви	<u>217</u>		<u>217</u>

Отсрочени данъчни пасиви	01 януари 2024 г. хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2024 г. хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	213	4	217
	<u>213</u>	<u>4</u>	<u>217</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	213		217
Нетно отсрочени данъчни пасиви	<u>213</u>		<u>217</u>

9. Търговски и други задължения

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Търговски задължения	-	1
Предплатен наем	26	-
Финансови пасиви	<u>26</u>	<u>1</u>
Текущи търговски и други задължения	<u>26</u>	<u>1</u>

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

10. Приходи от наеми

	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Приход от наем	9	-
Приход от наем	<u>9</u>	<u>-</u>

11. Разходи за материали

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Ел. енергия	(2)	(3)
Разходи за материали	(2)	(3)

12. Разходи за външни услуги

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за застраховки	(1)	(1)
Разходи за административни и други такси	-	(7)
Разходи за материали	(1)	(8)

13. Разходи за персонала

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(10)	-
Разходи за персонала	(10)	-

14. Други разходи

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(39)	(20)
Други разходи	(39)	(20)

15. Сделки и разчети със свързани лица в края на периода

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния акционер, ключов управленски персонал и други дружества от Групата на едноличния акционер.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

15.1. Сделки с едноличния собственик

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Формиране на капиталови резерви	105	50

15.2. Сделки с ключов управленски персонал

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(10)	(2)

15.3. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	1	1
Общо задължения към свързани лица	1	1

16. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е осъществявало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета на паричните потоци

17. Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявени правни искове към Дружеството.

18. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството не е изложено на съществени рискове по отношение на финансовите си инструменти, които са несъществени по размер.

19. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за едноличния собственик като определя цената на услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на едноличния собственик, да емитира нови дялове или да продаде активи, за да намали задълженията си.

20. Събития след края на отчетния период

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

21. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 юли 2025 г.