

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

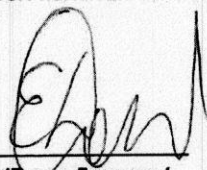
# Съдържание

	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 декември	31 декември
		2022	2021
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	8	72 506	66 813
Имоти, машини и съоръжения	7	3 258	3 336
<b>Нетекущи активи</b>		<b>75 764</b>	<b>70 149</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	9	32 301	33 639
Пари и парични еквиваленти	10	79	397
<b>Текущи активи</b>		<b>32 380</b>	<b>34 036</b>
<b>Общо активи</b>		<b>108 144</b>	<b>104 185</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11.1	6 925	6 925
Премиен резерв	11.2	40 147	40 147
Други резерви	11.3	4 709	4 627
Неразпределена печалба		4 863	1 695
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>56 644</b>	<b>53 394</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	13	48 375	49 429
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>48 375</b>	<b>49 429</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	13	2 241	692
Търговски и други задължения	14	865	658
Задължения към персонала	12.2	10	5
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	9	7
<b>Текущи пасиви</b>		<b>3 125</b>	<b>1 362</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>51 500</b>	<b>50 791</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>108 144</b>	<b>104 185</b>

Съставил:

  
/Енчо Дончев/

Дата: 21 февруари 2023 г.

Изпълнителен директор:


  
/Людмила Даскалова/



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

Пояснение	31 декември	31 декември	
	2022	2021	
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	15	289	104
Приходи от възстановяване на обезценки	16	16	18
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	5 693	-
Разходи за материали	17	(68)	(56)
Разходи за външни услуги	18	(438)	(262)
Разходи за персонала	12.1	(105)	(89)
Амортизация на нетекущи активи	7	(100)	(99)
Други разходи	19	(437)	(527)
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>		<b>4 850</b>	<b>(911)</b>
Финансови приходи		-	2 962
Финансови разходи	20	(1 682)	(1 302)
<b>Печалба за периода</b>		<b>3 168</b>	<b>749</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>3 168</b>	<b>749</b>
Доход на акция	21	лв. 0.46	лв. 0.11

Съставил:

  
/Еячо Дончев/

Дата: 21 февруари 2023 г.

Изпълнителен директор:

  
/Людмила Даскалова/




## Консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 925	40 147	4 627	1 695	53 394
Изменение на резерв, нетно	-	-	82	-	82
Сделки със собствениците	-	-	82	-	82
Печалба за периода	-	-	-	3 168	3 168
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	3 168	3 168
Салдо към 31 декември 2022 г.	6 925	40 147	4 709	4 863	56 644

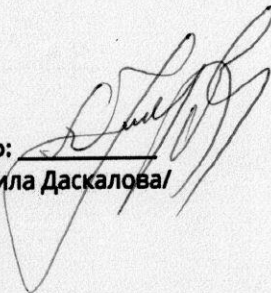
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	6 925	40 147	4 546	946	52 564
Изменение на резерв, нетно	-	-	81	-	81
Сделки със собствениците	-	-	81	-	81
Печалба за периода	-	-	-	749	749
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	749	749
Салдо към 31 декември 2021 г.	6 925	40 147	4 627	1 695	53 394

Съставил:

  
/Енчо Дончев/

Дата: 21 февруари 2023 г.

Изпълнителен директор:

  
/Людмила Даскалова/



## Консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	31 декември	31 декември
	2022	2021
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	5 059	825
Плащания към доставчици	(3 764)	(9 748)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци	(95)	(82)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	41	25
	(326)	(741)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>915</b>	<b>(9 721)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	-	142
Други постъпления от инвестиционна дейност	-	760
Нетно парични средства при прехвърляне на 100 % от дяловете	-	(3)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>899</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	352	50 614
Плащане по получени заеми	(17)	(39 889)
Плащания на лихви	(1 360)	(1 496)
Плащания за такси и комисиони	(198)	(100)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност	(10)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(1 233)</b>	<b>9 129</b>
	<b>(318)</b>	<b>307</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>397</b>	<b>90</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	10	79
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>79</b>	<b>397</b>

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 21 февруари 2023 г.

Изпълнителен директор:

/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.

Дълговите инструменти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от 10 май 2022 г. са регистрирани на Българска фондова борса АД и 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 декември 2022 г. в Групата има 8 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 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 декември 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. 100а, ал. 7 от ЗППЦК, се посочва, че изготвеният междинен консолидиран финансов отчет не е заверен от одитор.

С цел постигане на представяне в консолидиран финансов отчет, даващо по-уместна информация за характера на основната дейност и ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Групата, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с междинния консолидиран финансов отчет за второ и трето тримесечие на 2022 г.

Промяната се отнася до Отчета за финансовото състояние, и касае единствено начина на представяне в четвърто тримесечие на 2022 г. на следните позиции:

- Сума в размер на 18 хил. лв., свързана с дълготрайни материални активи, е посочена в нова позиция „Имоти, машини и съоръжения“ като е била прекласифицирана в намаление на позиция „Инвестиционни имоти“;

- Сума в размер на 13 хил. лв., свързана с предплатени разходи във връзка с придобиване на дълготрайни материални активи, е прекласифицирана от позиция „Инвестиционни имоти“ в увеличение на позиции „Търговски и други вземания“;

### 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 2021 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 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 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2022	2022	2021	2021
	'000 лв.	участие %	'000 лв	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	9 624	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 дружество 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 чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

На 16 май 2022 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Внесен е остатъкът от уставния капитал в размер на 5 700 лв. съгласно взето решение от едноличния собственик на капитала Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ на 23 май 2020 г. за увеличението му с парична вноска в размер на 22 хил. лв.

На 28 юни 2022 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 561 хил. лв. на 9 601 хил. лв., разпределен в 192 019 дяла с номинална стойност 50 лв.



На 02 ноември 2022 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 601 хил. лв. на 9 609 хил. лв., разпределен в 192 179 дяла с номинална стойност 50 лв.

## 6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Недвижими имоти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата резултата на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Групата. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Всички нетекущи активи на Групата към 31 декември 2022 г. на обща стойност 75 777 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 70 149 хил. лв.) и се намират в България.

Приходите на Групата към 31 декември 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.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2022 г.	2 818	628	519	3	3 968
Новопридобити активи	-	7	-	-	7
Активи в процес на придобиване, нетно	-	-	-	15	15
Салдо към 31 декември 2022 г.	2 818	635	519	18	3 990
<b>Амортизация и обезценка</b>					
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)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>2 776</b>	<b>416</b>	<b>48</b>	<b>18</b>	<b>3 258</b>

Земя                      Машини и                      Активи в процес                      Общо

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

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) с обща балансова стойност към 31 декември 2022 г. в размер на 464 хил. лв., обслужват 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.

През второ тримесечие на 2022 г. е заплатен аванс в размер на 31 хил. лв. за изграждане на СOT на инвестиционен имот собственост на Групата, находящ се в гр. Каварна. В края на четвърто тримесечие на 2022 г. е извършен монтаж на част от оборудването за СOT.

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:

	<b>'000 лв.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2021 г.</b>	<b>66 813</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>66 813</b>
Нетна печалба от промяна на справедлива стойност	5 693
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>72 506</b>

Приходите от наеми, в размер на 96 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 2022 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.

### 9. Търговски и други вземания

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	20 393	21 846
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(8)</i>	<i>(11)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	11 893	11 745
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(11)</i>	<i>(24)</i>
<b>Финансови активи</b>	<b>32 267</b>	<b>33 556</b>
Предплатени разходи	31	72
Данъчни вземания	3	11
<b>Нефинансови активи</b>	<b>34</b>	<b>83</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>32 301</b>	<b>33 639</b>

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 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на 100 % от дяловото си участие в специализирано дружество	19 398	20 700
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	863	863
Вземания от наеми	132	258
Вземания по такси и други	-	25
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(8)</i>	<i>(11)</i>
<b>Общо търговски вземания</b>	<b>20 385</b>	<b>21 835</b>

Другите вземания на Дружеството включват:

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 447	9 359
Вземания с обезщетителен характер	1 126	1 186
Други вземания от контрагенти	1 320	1 200
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(11)</i>	<i>(24)</i>
<b>Общо други вземания</b>	<b>11 882</b>	<b>11 721</b>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Към 31 декември 2021 г. Групата има вземане от контрагент, установен на територията на Руската федерация. Към края на отчетния период, предвид несигурността от действията и продължителността на военното положение в Украйна, наложените редица рестрикции и санкции спрямо Руската федерация и минимизиране на възможните отрицателни ефекти върху дейността на дружеството, ръководството на Групата извърши реструктуриране на своите вземания. Към 31 декември 2022 г. Групата няма вземания от чуждестранни контрагенти.

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

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

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(35)	(53)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(13)	(4)
Възстановяване на загуба от обезценка	29	22
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>(19)</b>	<b>(35)</b>

## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	79	397
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>79</b>	<b>397</b>

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 31 декември 2022 г., възлиза на 7 хил. лв. (31 декември 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 декември 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
<b>Общ брой акции, оторизирани в края на периода</b>	<b>6 925 156</b>	<b>6 925 156</b>

Към 31 декември 2022 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 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 декември 2022 г. другите резерви са в размер на 4 709 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 4 627 хил. лв.).

## 12. Възнаграждения на персонала

### 12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Разходи за заплати	(88)	(75)
Разходи за социални осигуровки	(17)	(14)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(105)</b>	<b>(89)</b>

### 12.2. Задължения към персонала

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

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	7	4
Задължения за осигурителни вноски	3	1
<b>Задължения към персонала</b>	<b>10</b>	<b>5</b>

### 13. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 884	500	8 398	9 447
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	379	212	-	-
Сконтно	(22)	(20)	(23)	(18)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>2 241</b>	<b>692</b>	<b>48 375</b>	<b>49 429</b>

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.

През отчетния период е проведено Общо събрание на облигационерите, на което е взето решение Задължението по лихви в размер на 375 хил. лв. (2021 г.: 199 хил. лв.) е текущо.

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

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	152	106
Други задължения	121	3
<b>Финансови пасиви</b>	<b>273</b>	<b>109</b>
Получени аванси	517	517
Данъчни задължения	75	32
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>592</b>	<b>549</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>865</b>	<b>658</b>

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

Към 31 декември 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.

Данъчните задължения на Групата, в размер на 75 хил. лв., в края на отчетния период, представляват 73 хил. лв. местни данъци и такси и лихви за просрочие по тях и 2 хил. лв. задължения за данък върху доходите на физическите лица.

#### **15. Приходи от продажби**

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

31 декември 2022	31 декември 2021
---------------------	---------------------

	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	20	17
Приходи от наеми	96	4
Други приходи	169	81
Приходи от други услуги	4	2
	<b>289</b>	<b>104</b>

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

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Обезценка на вземания	(13)	(4)
Реинтегрирани провизии	29	22
	<b>16</b>	<b>18</b>

#### 17. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(62)	(51)
Консумативи и други	(6)	(5)
	<b>(68)</b>	<b>(56)</b>

#### 18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Разходи за застраховки	(179)	(52)
Разходи за охрана	(46)	(48)
Лицензирани оценки	(16)	(9)
Такси трето лице	(14)	(14)
Разходи за регулаторни и други такси	(66)	(28)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Дием	(62)	(30)
Други разходи за външни услуги	(36)	(44)
Независим финансов одит	(18)	(13)
Разходи за поддръжка на обект Сънрайз Клуб	(1)	-
Разходи за реклама	-	(12)
Юридически услуги	-	(12)
	<b>(438)</b>	<b>(262)</b>

#### 19. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
---------------------------------	---------------------------------

Разходи за местни данъци и такси	(296)	(398)
Лихви, глоби и неустойки	(124)	(99)
Други разходи	(17)	(30)
	<b>(437)</b>	<b>(527)</b>

## 20. Финансови разходи

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

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 608)	(1 010)
Разходи по облигационна емисия	(64)	(208)
Банкови такси и комисиони	(10)	(84)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 682)</b>	<b>(1 302)</b>

## 21. Доход на акция

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

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

	31 декември 2022	31 декември 2021
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	3 168 000	749 000
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.46</b>	<b>0.11</b>

## 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 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(20)	(20)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(5)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(23)</b>	<b>(25)</b>

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

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
<b>Текущи задължения към:</b>		
- ключов управленски персонал	9	7



<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>9</b>	<b>7</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 709 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 4 627 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 искиове 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:

- В началото на 2023 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството-майка за предоставяне на правомощия на Съвета на директорите да водят преговори за придобиване на дъщерно специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.
- На 26 януари 2023 г. Комисия за финансов надзор одобри проспект за първично публично предлагане на емисия в размер до 1 300 000 (един милион и триста хиляди) броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лв. и емисионна стойност 21.50 лв. (двадесет и един лева и петдесет стотинки) всяка една с ISIN код BG1100099065, които ще бъдат издадени от „Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в резултат на увеличение на капитала, съгласно решение на Съвета на директорите от 25 ноември 2022 г.
- 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.

#### **27. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 21 февруари 2023 г.