

Междинен финансов отчет

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

30 юни 2024 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 2024 г.

Докладът за дейността на Балчик Лоджистик Парк ЕАД към 30 юни 2024 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 2024 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 2024 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 2024 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

Капитал и акционери

Към 30 юни 2024 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 2024 г. е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

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 2024 г.:

- Людмила Николова Даскалова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- Зорница Пламенова Ботинова – член на Съвета на директорите
- Мария Дончева Желязкова - член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Людмила Даскалова.

През изтеклото първо шестмесечие на 2024 г не са начислени и изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите на Балчик Лоджистик Парк ЕАД към 30 юни 2024 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 2024 г. е загуба в размер на 30 хил. лв. (30 юни 2023 г.: загуба в размер на 5 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2024 г. е 12 243 хил. лв., докато към 31 декември 2023 г. са 12 225 хил. лв. Паричните средства към 30 юни 2024 г. са 5 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 8 хил. лв.).

Пасивите към 30 юни 2024 г. са в размер на 213 хил. лв., докато към 31 декември 2023 г. са в размер на 214 хил. лв.

Собствения капитал на Дружеството към 30 юни 2024 г. е на стойност 12 030 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 12 011 хил. лв.).

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

Към 30 юни 2024 г. Дружеството реализира загуба в размер на 30 хил. лв., което се дължи основно на отчетените разходи за местни данъци, дължими за притежаваните от Дружеството недвижими имоти.

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.

Към 30 юни 2024 г. Дружеството не е изложено на съществени рискове свързани с финансовите си инструменти, тъй като не осъществява дейност.

Въпроси свързани с макроикономическата среда

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 2,3 % в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 3,00%. Освен на базовите ефекти от силното нарастване на цените през предходната година, забавянето на инфлацията през 2024 г. ще се дължи и на допусканията спадове на международните цени на енергийни суровини, както и на поевтиняването на някои групи стоки и услуги с административно определяни цени. Очакваме групите на услугите и храните да имат основен положителен принос за общата инфлация в края на 2024 г. В съответствие с техническите допускания за динамиката на цените на петрола и храните на международните пазари, както и с прогнозираните темпове на растеж на частното потребление и на разходите за труд очакваме годишния темп на нарастване на потребителските цени да възлезе на 2,70 % в края на 2025 г. и да остане на това ниво в края на 2026 г.

Важни събития настъпили през първото шестмесечие на 2024 г.

- През отчетния период едноличния собственик на Дружеството е извършил допълнителни парични вноски във Фонд „Други резерви“ в общ размер на 50 хил. лв., необходими за обслужване на текущи разходи.
- През отчетния период Балчик Лоджистик Парк ЕАД, подаде искане по чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК във връзка с чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК за одобрение към управителния орган на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ с цел със собствените си имоти да обезпечи облигационния заем на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, в качеството си на емитент по емисията облигации с ISIN код BG2100013213.

Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД
Междинен доклад за дейността
30 юни 2024 г.

Структура и численост на персонала

Към 30 юни 2024. 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 2024 г.

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	12 217	12 217
Нетекущи активи		12 217	12 217
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	21	-
Пари и парични еквиваленти	6	5	8
Текущи активи		26	8
Общо активи		12 243	12 225
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	7 949	7 949
Премиен резерв	7.2	46	46
Други резерви	7.3	83	69
Неразпределена печалба		3 952	3 947
Общо собствен капитал		12 030	12 011
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	8	213	213
Нетекущи пасиви		213	213
Текущи пасиви			
Търговски задължения	9	-	1
Текущи пасиви		-	1
Общо пасиви		213	214
Общо собствен капитал и пасиви		12 243	12 225

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2024 г.

Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 юни 2024 хил. лв.	30 юни 2023 хил. лв.
Разходи за материали	10	(3)	-
Разходи за външни услуги	11	(8)	(1)
Други разходи	12	(20)	(4)
(Загуба) от оперативна дейност		(31)	(5)
(Загуба) преди данъци		(31)	(5)
Разходи за данъци		-	-
(Загуба) за периода		(31)	(5)
Общо (всеобхватна загуба) за периода		(31)	(5)

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2024 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 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

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	994	-	45	2 088	3 127
Загуба за периода	-	-	-	(5)	(5)
Общо (всеобхватна загуба) периода	-	-	-	(5)	(5)
Салдо към 30 юни 2023 г.	994	-	45	2 083	3 122

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2024 г.

Междинен отчет за паричните потоци

Пояснение	30 юни	30 юни
	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(5)	-
Плащания за данъци	(40)	-
Други плащания за оперативната дейност	(8)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(53)	-
Финансова дейност		
Формиране на резерви	50	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	50	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(3)	-
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	6	8
Пари и парични еквиваленти в края на годината	6	5

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2024 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 2024 г. е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котира на Българска фондова борса АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите в следния състав към 30 юни 2024 г.:

- Людмила Николова Даскалова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- Зорница Пламенова Ботинова – член на Съвета на директорите
- Мария Дончева Желязкова - член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Людмила Даскалова.

Към 30 юни 2024 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 2023 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 2023 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 2024 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 2023 г.	3 139
Новопридобити инвестиционни имоти, чрез апорт	7 001
Печалба от промяна на справедливата стойност	2 077
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	12 217
Балансова стойност към 30 юни 2024 г.	12 217

През 2023 г. Дружеството придобива инвестиционни имоти, находящи се в гр. Балчик. Придобиването е осъществено, чрез непарична вноска (апорт) от едноличния акционер, оценено от вещи лица на стойност 7 001 хил. лв.

През изтеклото шестмесечие на 2024 г. инвестиционните имоти не са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Преките оперативни разходи във връзка с инвестиционните имоти на Дружеството в размер на 20 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 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Предплатени разходи	21	-
Нефинансови активи	21	-
Търговски и други вземания	21	-

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	5	8
Пари и парични еквиваленти	5	8

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 2024 Брой	31 декември 2023 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 2024 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. През 2023 г. с решение на едноличния акционер е увеличен капитала на Дружеството чрез непарична вноска (апорт на недвижими имоти) на стойност 7 001 хил. лв. С решението за увеличение на капитала е запазен броя разпределени акции на 993 600 бр., а е променена номиналната стойност на една акция от 1 лв. на 8 лв.

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. През изтеклото второ тримесечие на 2024 г. по решение на едноличния собственик на капитала с част от другите резерви са покрити всички непокрити загуби от предходни отчетни периоди.

8. Отсрочени данъчни пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви	01 януари 2024 г. хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	30 юни 2024 г. хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	213	-	213
	213	-	213
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	213		213
Нетно отсрочени данъчни пасиви	213		213

Отсрочени данъчни пасиви	01 януари 2023 г. хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2023 г. хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	207	213
	6	207	213
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	6		213
Нетно отсрочени данъчни пасиви	6		213

9. Търговски и други задължения

	30 юни 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Търговски задължения	-	1
Финансови пасиви	-	1
Текущи търговски и други задължения	-	1

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

10. Разходи за материали

	30 юни 2024 хил. лв.	30 юни 2023 хил. лв.
Ел. енергия	(3)	-
Разходи за материали	(3)	-

11. Разходи за външни услуги

	30 юни 2024 хил. лв.	30 юни 2023 хил. лв.
Разходи за одит	-	(1)
Разходи за застраховки	(1)	-
Разходи за административни и други такси	(7)	-
Разходи за материали	(8)	(1)

12. Други разходи

	30 юни 2024 хил. лв.	30 юни 2023 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(20)	(4)
Други разходи	(20)	(4)

13. Сделки и разчети със свързани лица в края на годината

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.

13.1. Сделки с едноличния собственик

	30 юни 2024 хил. лв.	30 юни 2023 хил. лв.
Формиране на капиталови резерви	50	-

14. 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

15. Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявени правни иски към Дружеството.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 юли 2024 г.