

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Балчик Лоджистик Парк ЕАД
31 декември 2023 г.

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Годишен доклад за дейността на Балчик Лоджистик Парк ЕАД за 2023 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2023 г. до 31 декември 2023 г.

Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството.

Годишният доклад за дейността на Дружеството е обсъден и приет от Съвета на директорите на 27 март 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.

Считано от 28 септември 2023 г., седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап. 1. До тази дата седалището и адреса на управление са на адрес гр. Бургас, ул. Генерал Скобелев № 10, ет. 3.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД няма клонове.

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 31 декември 2023 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 31 декември 2023 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2023 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. 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. Промените са вписани по партидата на Дружеството в Търговския регистър на 24 юли 2023 г.

Считано от 15 септември 2023 г. едноличен акционер на Дружеството е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чиито инструменти на собствения капитал се котират на официалния пазар на Българска фондова борса АД. До тази дата едноличен акционер е Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

Състав на органите на управление

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2023 г. във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Съвета на директорите на Дружеството участват в следните дружества:

Людмила Николова Даскалова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

- Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Проджект Пропърти ЕООД – Управител;
- Спринг Пропърти ЕООД – Управител;
- ДЗЗД Геоконсулт – Даскалови – съдружник и управляващ;
- Сдружение Настоятелство на Обединено детско заведение №14 Дружба – председател на Съвета на настоятелите

Зорница Пламенова Ботинова – член на Съвета на директорите

- Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ – член на Съвета на директорите;
- Орел Разград АД – член на Съвета на директорите;

Мария Дончева Желязкова - член на Съвета на директорите

- Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ – член на Съвета на директорите;
- Прайвет Консулт ЕООД – едноличен собственик на капитала и управляващ;

През 2020 г. не са начислени и изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

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

През 2023 г. и 2022 г. Дружеството не е осъществявало активна дейност. Финансовият резултат от дейността на Балчик Лоджистик Парк ЕАД, към 31 декември 2023 г. е печалба в размер на 1 859 хил. лв. (2022 г.: загуба в размер на 10 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2023 г. е 12 225 хил. лв. (2022 г.: 3 139 хил. лв.), представляващи инвестиционни имоти в размер на 12 217 хил. лв. (2022 г.: 3 139 хил. лв.) и парични средства в размер на 8 хил. лв. (2022 г.: 0 лв.). Текущите пасиви към 31 декември 2023 г. са в размер на 1 хил. лв. (2022 г.: 6 хил. лв.). Провизиите за отсрочени данъци 31 декември 2023 г. в размер на 213 хил. лв. са признати във връзка с отчетена промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти.

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

Към 31 декември 2023 г. Дружеството реализира печалба в размер на 1 859 хил. лв., което се дължи основно на отчетената промяна в справедливата стойност на инвестиционните 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.

Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие

Печалбата за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. е в размер на 1 859 хил. лв., като към тази дата натрупаната печалба на Дружеството е в общ размер на 3 947 хил. лв., а текущите активи надвишават текущите пасиви с 7 хил. лв.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството и след като се вземат предвид ефектите от увеличението на капитала, ръководството счита, че Дружеството ще успее да развие своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

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. Резултатите от направената оценка на независимото, трето лице потвърждават стойността на имотите към 31 декември 2023 г. като справедливи.

За повече информация вижте пояснение 4.6 и пояснение 5.1 от финансовия отчет.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството не е изложено на съществени рискове свързани с финансовите си инструменти, тъй като не осъществява дейност.

Научноизследователска и развойна дейност

През 2023 г. Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

Структура и численост на персонала

Към 31 декември 2023 г. в Дружеството няма назначени служители.

Допълнителна информация по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

- *Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции:*

Не са придобити собствени акции през отчетния период.

- *Информация за притежаваните собствени акции:*

Дружеството не притежава собствени акции.

- *Годишното възнаграждение на Изпълнителния директор:*

През 2023 г. Дружеството не е начислило разходи за възнаграждения и свързани с тях осигуровки за Изпълнителния директор.

- *Правата на членовете на управителните органи да придобиват акции на Дружеството:*

Дружеството не е предвидило специални права и привилегии за придобиване на акции от членовете на управителните органи.

- *Сключени през 2023 г. от Дружеството договори по чл. 240б от Търговския закон:*

Не са сключвани договори със свързани на Дружеството лица, които да се отличават съществено от пазарните условия или обичайната дейност на Балчик Лоджистик Парк ЕАД.

- *Към 31 декември 2023 г. Дружеството не е страна по правни искове.*
- *Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет:*

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

Дата: 27 март 2024 г.

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД

Гр. Варна

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, гр. Варна („Дружеството“), съдържащ отчет за финансово състояние към 31 декември 2023 г., отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършващи на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, което съдържа обобщена информация за счетоводната политика.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и за неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително

=====

Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания
Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за
счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.*
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.*

Дружеството няма задължение да изготвя декларация за корпоративно управление, поради което такава не е представена.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на

=====

основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните

=====

обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

—оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

—достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

—оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

„Одит – Корект“ ООД, № 064

1164 София, ул. Вишнева № 12

Росица Тричкова,

Регистриран одитор, отговорен за одита

София, 27 март 2024 г.

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	12 217	3 139
Нетекущи активи		12 217	3 139
Текущи активи			
Пари и парични еквиваленти	6	8	-
Текущи активи		8	-
Общо активи		12 225	3 139
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	7 949	994
Премиен резерв	7.2	46	-
Други резерви	7.3	69	-
Неразпределена печалба		3 947	2 088
Общо собствен капитал		12 011	3 127
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	9	213	6
Нетекущи пасиви		213	6
Текущи пасиви			
Търговски задължения	10	1	6
Текущи пасиви		1	6
Общо пасиви		214	12
Общо собствен капитал и пасиви		12 225	3 139

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 27 март 2024 г.

С одиторски доклад

Одит Корект ООД, одиторско дружество, рег. № 064

Росица Тричкова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5	2 077	-
Разходи за материали		(1)	-
Разходи за външни услуги		(2)	(2)
Други разходи	11	(8)	(7)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност		2 066	(9)
Финансови разходи		-	(1)
Печалба/ (Загуба) преди данъци		2 066	(10)
Разходи за данъци върху дохода	8	(207)	-
Печалба/ (Загуба) за годината		1 859	(10)
Общо всеобхватен доход/ (всеобхватна загуба) за годината		1 859	(10)

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 27 март 2024 г.

С одиторски доклад

Одит Корект ООД, одиторско дружество, рег. № 064

Росица Тричкова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

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
Емисия на акции, чрез апорт	6 955	46	-	-	7 001
Формиране на резерв	-	-	24	-	24
Сделки със собствениците	6 955	46	24	-	7 025
Печалба за годината	-	-	-	1 859	1 859
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	1 859	1 859
Салдо към 31 декември 2023 г.	7 949	46	69	3 947	12 011

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	994	-	-	2 098	3 092
Формиране на резерв	-	-	45	-	45
Сделки със собствениците	-	-	45	-	45
Загуба за годината	-	-	-	(10)	(10)
Общо (всеобхватна загуба) за годината	-	-	-	(10)	(10)
Салдо към 31 декември 2022 г.	994	-	45	2 088	3 127

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 27 март 2024 г.

С одиторски доклад

Одит Корект ООД, одиторско дружество, рег. № 064

Росица Тричкова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Оперативна дейност			
Плащания към доставчици	(1)	-	-
Плащания за данъци	(13)	-	-
Други плащания за оперативната дейност	(2)	-	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(16)	-
Финансова дейност			
Формиране на резерви		24	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		24	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		8	-
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		-	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	6	8	-

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 27 март 2024 г.

С одиторски доклад

Одит Корект ООД, одиторско дружество, рег. № 064

Росица Тричкова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

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, бул. Мария Луиза № 33, ет. 3.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД няма клонове.

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.

През 2023 г. и 2022 г. Балчик Лоджистик Парк ЕАД не осъществява активна дейност.

Към 31 декември 2023 г. в Дружеството няма назначени служители.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е с едностепенна система на управление. Органът на управление е Съветът на директорите с членове:

- Людмила Николова Даскалова;
- Зорница Пламенова Ботинова;
- Мария Дончева Желязкова.

Дружеството се управлява и представлява от Людмила Николова Даскалова.

Считано от 15 септември 2023 г. едноличен акционер на Дружеството е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чиито инструменти на собствения капитал се котират на официалния пазар на Българска фондова борса АД. До тази дата едноличен акционер е Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ.

2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1 Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

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.

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 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

През 2023 г. Дружеството не извършва дейност и не отчита приходи от продажби. На 24 юли 2023 г. е извършено увеличение на акционерния капитал на Дружеството от 994 хил. лв. на 7 949 хил. лв. Увеличението на капитала е извършено чрез непарична вноска (апорт на недвижими имоти). Формирани са и други резерви по решение на едноличния собственик, средствата от които са използвани за покриване на текущи задължения. Паричният поток от оперативна дейност за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. е отрицателен в размер на 16 хил. лв. като към тази дата текущите активи превишават текущите пасиви с 7 хил. лв.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обозримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще. Съответно то продължава да приема принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2023 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочени данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа - примерни правила от втори стълб, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., все още неприети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

През 2023 г. нито едно от горепосочените условия не е на лице и поради това финансовият отчет на Дружеството е представен с един сравним период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

4.3. Приходи

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

През 2023 г. и 2022 г. Дружеството няма реализирани приходи.

4.4. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.5. Разходи за лихви

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

4.6. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в отчета за печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

4.7. Финансови инструменти

4.7.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

От влизането на МСФО 9 в сила в дружеството не са отчетени финансови активи.

4.7.2. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Всички разходи свързани с лихви се включват във финансовите разходи.

4.8. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влязат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.10. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

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

Натрупаната печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции с едноличния акционер на Дружеството, ако има такива, се представят отделно в отчета за собствения капитал.

4.11. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.133.

4.12.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.13. Несигурност на счетоводните приблизителни 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.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.13.1. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва услугите на независим оценител, който използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент.

5. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2023 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.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	3 139
Балансова стойност към 31 декември 2022 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

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 2023 и 2022 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 7 хил. лв. (2022 г.: 7 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.

5.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независим лицензиран оценител.

Земя и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Към 31 декември 2023 г. е възложена и представена оценка от лицензиран оценител.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	8	-
Пари и парични еквиваленти	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.

	2023 Брой	2022 Брой
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	993 600	993 600
Общо брой акции, оторизирани на 31 декември	993 600	993 600

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. Промените са вписани по партидата на Дружеството в Търговския регистър на 24 юли 2023 г.

Към 31 декември 2023 г. едноличен собственик на Дружеството е Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

7.2. Премиян 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

През 2023 г. и 2022 г. другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски, извършени от едноличния акционер, за покриване на текущи задължения.

8. Разходи за данък върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2022 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Печалба/ (Загуба)	2 066	(10)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(207)	-
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	207	-
Текущ разход за данък върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване на временни разлики	(207)	-
Разходи за данък върху дохода	-	-

Дружеството не отчита отсрочен данъчен актив за формирана данъчна загуба, тъй като не очаква реализирането на бъдещи облагаеми печалби, срещу които същите да бъдат реализирани в обозримо бъдеще.

9. Отсрочени данъчни пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви	31 декември 2022 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

10. Търговски и други задължения

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	1	-
Финансови пасиви	1	-
Данъчни задължения	-	6
Нефинансови пасиви	-	6
Текущи търговски и други задължения	1	6

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

11. Други разходи

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(7)	(7)
Лихви, глоби и неустойки	(1)	-
Други разходи	(8)	(7)

12. 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.

12.1. Сделки с едноличния акционер

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Формиране на капиталови резерви	24	45

13. Безналични сделки

През 2022 г. Дружеството е уредило свои задължения произтичащи от оперативна дейност срещу възникване на капиталови резерви в размер на 45 хил. лв.

14. Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявени правни искове към Дружеството.

15. 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.

16. 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 наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към общата сума на активите.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Собствен капитал	12 011	3 127
Общо активи	12 225	3 139
Съотношение на капитал към общо активи	98.25 %	99.62 %

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.

17. 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.

18. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27 март 2024 г.