Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

31 декември 2019 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
Пояснения към финансовия отчет	4

**Годишен доклад за дейността на Балчик Лоджистик Парк ЕАД
за 2019 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 2019 г. до 31 декември 2019 г.

Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството.

Годишният доклад за дейността на Дружеството е обсъден и приет от Съвета на директорите на 16 март 2020 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, бул. Мария Луиза № 33, ет. 3.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД няма клонове.

Предметът на дейност на Дружеството е: производство, преработка и търговия със стоки и услуги в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; комисионна дейност; спедиционни и транспортни услуги, воден, сухопътен, въздушен транспорт; митническо обслужване; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски услуги /след издаване на лиценз/; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба /след издаване на лиценз/.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2019 г. капиталът на Дружеството възлиза на 993 600 броя поименни налични с право на глас акции, с номинална стойност 1 лев всяка. Едноличен акционер на Дружеството е Холдинг Варна АД, чиито инструменти на собствения капитал се котират на официалния пазар на Българска фондова борса АД.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

Състав на органите на управление

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

Към 31 декември 2019 г. във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Съвета на директорите на Дружеството участват в следните дружества:

Милчо Петков Близнаков – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

- Реал Финанс АД - член на Съвета на директорите;
- Триленд АД – член на Съвета на директорите;
- Холдинг Варна АД – член на Управителен съвет и Изпълнителен директор;
- Ароганс ЕООД – Управител;
- М Сат Кейбъл ЕАД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Баланс Елит ЕООД – Управител.
- Варна Риълтис ЕАД – член на Съвета на директорите
- Сдружение "Асоциация на Индустриалния Капитал в България - Клон Варна" Управител
- Ароганс ЕООД – Управител
- Институт за устойчиво икономическо развитие Фондация – член на Управителния съвет
- Свети Свети Константин и Елена Фондация гр. Варна – член на Управителния съвет
- МИ-2 ЕООД - Управител

Ивелина Кънчева Шабан – член на Съвета на директорите

- Холдинг Варна АД – Изпълнителен директор и член на Управителния съвет;
- Реал Финанс АД – прокурист;
- Тексим Банк АД – член на Надзорния съвет;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителния съвет и Изпълнителен директор;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Пампорово Пропърти ЕООД – Управител;
- Парк Билд ЕООД – Управител;
- Реал Финанс Асет Мениджмънт АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.
- Свети Свети Константин и Елена Фондация гр. Варна – член на Управителния съвет

Златимир Бориславов Жечев - член на Съвета на директорите

- Холдинг Варна АД - член на Управителния съвет;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Надзорния съвет;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите;
- Акрон студио ООД – Съдружник
- Бар Професионълс ООД - Съдружник

През 2019 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 2019 г. и 2018 г. Дружеството не е осъществявало дейност.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството реализира печалба в размер на 43 хил. лв., което се дължи основно на отчетената промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти.

Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2019 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие. При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Политика на ръководството по отношение управление на риска

Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е изложено на съществени рискове, тъй като не осъществява дейност.

Научноизследователска и развойна дейност

През 2019 г. Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

Структура и численост на персонала

Към 31 декември 2019 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 2019 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 2019 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 2019 г. Дружеството не е страна по правни искове.*

- *Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет:*

Не са възниквали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следното некоригиращо събитие:

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец и въведе строги мерки за хората и бизнеса, което бе удължено с още един месец. Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционния имот, притежаван от Дружеството.

Дата: 20 април 2020 г.

Изпълнителен директор: _____
/Милчо Близнаков/

"БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД ВАРНА

Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел.поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
Балчик Лоджистик Парк ЕАД
Адрес: гр. Варна, бул. Мария Луиза № 33, ет. 3

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Балчик Лоджистик Парк ЕАД („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

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, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснения 2 "Основа за изготвяне на финансовия отчет" и 14 „Събития след края на отчетния период" към финансовия отчет, в които се посочва, че Дружеството не извършва дейност, не отчита приходи от продажби и няма собствени парични средства, с които да покрива текущите си задължения. В допълнение, в резултат на пандемията от COVID-19 през 2020 г. се очаква волатилност на пазара на имотите в България и е възможно пандемията да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционния имот, притежаван от Дружеството. Тези обстоятелства сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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 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.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както 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 дължащи се на измама или грешка.
При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на 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.

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 дължащи 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 и Закона за независимия финансов одит, 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 дължащи 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;
- достигаме 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.

Grant Thornton

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.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт 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 приложимите законови изисквания; и

(в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

7 май 2020 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	1 050	994
Нетекущи активи		**1 050**	**994**
Общо активи		**1 050**	**994**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	6.1	994	994
Неразпределена печалба/ (натрупана загуба)		25	(18)
Общо собствен капитал		**1 019**	**976**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица	9.2	24	17
Отсрочени данъчни пасиви	8	6	-
Нетекущи пасиви		**30**	**17**
Текущи пасиви			
Търговски задължения		1	1
Текущи пасиви		**1**	**1**
Общо пасиви		**31**	**18**
Общо собствен капитал и пасиви		**1 050**	**994**

Съставил:
За Холдинг Варна АД:
Изпълнителен директор: _____
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: _____
/Милчо Близнаков/

Изпълнителен директор: _____
/Милчо Близнаков/

Дата: 20 април 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 7 май 2020 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

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

	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5	56	-
Разходи за външни услуги		(1)	(1)
Други разходи	5	(5)	(5)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		**50**	**(6)**
Финансови разходи		(1)	(1)
Печалба/(Загуба) преди данъци		**49**	**(7)**
Разходи за данъци върху дохода	7	(6)	-
Печалба/(Загуба за годината)		43	(7)
Общо всеобхватен доход/(всеобхватна загуба) за годината		**43**	**(7)**

Съставил:
За Холдинг Варна АД:
Изпълнителен директор:_____
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:_____
/Милчо Близнаков/

Изпълнителен директор:_____
/Милчо Близнаков/

Дата: 20 април 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 7 май 2020 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

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

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	994	(18)	976
Печалба за годината	-	43	**43**
Общо всеобхватна печалба за годината	**-**	**43**	**43**
Салдо към 31 декември 2019 г.	**994**	**25**	**1 019**

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	994	(11)	983
Загуба за годината	-	(7)	**(7)**
Общо всеобхватна загуба за годината	**-**	**(7)**	**(7)**
Салдо към 31 декември 2018 г.	**994**	**(18)**	**976**

Съставил:
За Холдинг Варна АД:
Изпълнителен директор:_____
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:_____
/Милчо Близнаков/

Изпълнителен директор:_____
/Милчо Близнаков/

Дата: 20 април 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 7 май 2020 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 13 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Оперативна дейност		-	-
Инвестиционна дейност		-	-
Финансова дейност		-	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		-	-
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		-	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината		-	-

Съставил:
За Холдинг Варна АД:
Изпълнителен директор:_____
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:_____
/Милчо Близнаков/

Изпълнителен директор:_____
/Милчо Близнаков/

Дата: 20 април 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 7 май 2020 г.:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

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 е: производство, преработка и търговия със стоки и услуги в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; комисионна дейност; спедиционни и транспортни услуги, воден, сухопътен, въздушен транспорт; митническо обслужване; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски услуги /след издаване на лиценз/; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба /след издаване на лиценз/.

През 2019 г. и 2018 г. Балчик Лоджистик парк ЕАД не осъществява дейност.

Към 31 декември 2019 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:

- Ивелина Кънчева Шабан;
- Милчо Петков Близнаков;
- Златимир Бориславов Жечев.

Дружеството се управлява и представлява от Милчо Петков Близнаков.

Едноличен собственик на капитала е Холдинг Варна АД, чиито инструменти на собствения капитал се котират на официалния пазар на Българска фондова борса АД.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Дружеството не извършва дейност, не отчита приходи от продажби и няма собствени парични средства, с които да покрива текущите си задължения. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране. Ръководството има уверението на едноличния собственик на Дружеството, че ще оказва финансова подкрепа чрез осигуряване на парични средства и в бъдеще в случай на необходимост. Ръководството счита, че предвид продължаващата финансова подкрепа от едноличния собственик Дружеството ще успее да продължи своето съществуване и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 "Лизинг"
- МСФО 9 "Финансови инструменти" (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 "Доходи на наети лица" (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 "Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода"

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

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 този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет 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 2019 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:

1 Идентифициране на договора с клиент
2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
3 Определяне на цената на сделката
4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5 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 2019 г. и 2018 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 първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.7.3.Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

4.7.4.Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби", който замества „модела на понесените загуби", представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост

4.7.5.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, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

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. Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

4.10. 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.

4.11. 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 4.12.

4.11.1. 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.

4.12. 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.

4.12.1. 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. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2019 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.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 5.1

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 и 31 декември 2018 г.	**994**
Печалба от промяна на справедливата стойност	56
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	**1 050**

През 2019 и 2018 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 5 хил. лв. (2018 г.: 5 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.

Инвестиционните имоти са заложени като обезпечение по банков заем на едноличния собственик на капитала.

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. През 2019 г. корекцията за тези фактори е в размер на -12%. Земята и сградите са преоценени на 31.12.2019 г. Предишната преоценка не е била извършена от създаването на Дружеството.

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. Собствен капитал

6.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 993 600 на брой поименни, налични 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 за едноличния собственик на капитала на Дружеството.

	2019 брой	2018 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**

Едноличен собственик на Дружеството е Холдинг Варна АД.

7. Разходи за данък върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2018 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Печалба/(загуба) преди данъчно облагане	49	(7)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(5)	-
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	6	-
Текущ разход за данък върху дохода	**-**	**-**
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване на временни разлики	(6)	-
Разходи за данък върху дохода	**(6)**	**-**

Към 31 декември 2019 г. не е признат отсрочен данъчен актив за реализирана данъчна загуба в размер на 3 хил. лв.(2018 г.: 2 хил. лв.) Крайният срок за приспадане на реализираната данъчна загуба е 2023 г. за загубата за 2018 г. и 2024 г. за загубата за 2019 г.

8. Отсрочени данъчни пасиви

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

Отсрочени данъчни (активи)/ пасиви	31 декември 2018 г. хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2019 г. хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	-	6	6
	-	**6**	**6**
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	-		6
Нетно отсрочени данъчни пасиви	**-**		**6**

9. 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.

9.1. Сделки с едноличния акционер

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Получен заем	6	5
Разходи за лихви	(1)	(1)

9.2. Разчети със свързани лица

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Нетекущи задължения към:		
Едноличния акционер	24	17
Общо нетекущи задължения към свързани лица	**24**	**17**

Към 31 декември 2019 г. Дружеството отчита задължение към едноличния акционер във връзка с получен заем. Заемът е безсрочен и необезпечен, при фиксиран лихвен процент от 4%.

10. Безналични сделки

През 2019 г. Дружеството е уредило свои задължения произтичащи от оперативна дейност срещу възникване на задължение по заем в размер на 6 хил. лв. (2018 г.: 5 хил. лв.). и задължения за лихви по заем в размер на 1 хил. лв. (2018 г.: 1 хил. лв.).

11. Условни активи и условни пасиви

Върху недвижимите имоти, собственост на Балчик Лоджистик Парк ЕАД, има първа, втора и трета по ред договорна ипотека по банков заем, получен от едноличния собственик на капитала.

През годината не са предявени правни искове към Дружеството.

12. 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, тъй като към 31 декември 2019 г. Дружеството не осъществява дейност.

13. 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 продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на собствен капитал към дълг в разумни граници.

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.

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Собствен капитал	**1 019**	**976**
Дълг	24	17
Съотношение на собствен капитал към дълг:	**1:0.02**	**1:0.02**

14. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следното некоригиращо събитие:

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец и въведе строги мерки за хората и бизнеса, което бе удължено с още един месец. Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционния имот, притежаван от Дружеството.

15. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 20 април 2020 г.