

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА

„БОРОВЕЦ ГРАНД ШАЛЕ” ЕООД

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2023

26 февруари 2024 г.

I. Информация по чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството**1. Обща информация за дружеството и дейността му през 2023 г.****1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване**

„БОРОВЕЦ ГРАНД ШАЛЕ“ ЕООД е учредено в Република България, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с единен идентификационен код 207311333 (www.brra.bg). „БОРОВЕЦ ГРАНД ШАЛЕ“ ЕООД е учредено на 17.03.2023 г. съгласно решение на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала – „Би Джи Ай Имо“ ЕООД. Дружеството не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.

„БОРОВЕЦ ГРАНД ШАЛЕ“ ЕООД има за предмет на дейност придобиване, разпореждане и инвестиране в недвижими имоти, включително инвестиране в проблемни и подценени активи, изграждане на нови обекти, придобиване на вземания, обезпечени с имоти, покупка и разпореждане с ограничени вещни права, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Дружеството се управлява от Управителя Диана Петрова Карова.

1.2. Общ преглед на дейността на Дружеството през 2023 г.

На 23.03.2023 г. се сключи споразумение между „Би Джи Ай Имо“ ЕАД и новоучреденото му дъщерно дружество „Боровец Гранд Шале“ ЕООД да придобие правото за придобиване на правото на собственост върху земя и недвижими имоти в процес на изграждане, находящи се в гр. Самоков, за сумата 2 927 888.00 евро.

Обект Гранд Боровец

Проектът предвижда изграждането на жилищни имоти основно за ваканционно ползване в обособен комплекс от сгради. Комплексът носи търговското име „Гранд Боровец“. Той се намира в района в к.к. Боровец. Боровец е разположен на 62 км. Югоизточно от София. Боровец е един от най-старите и известни зимни курорти в България. Днес Боровец е най-големият български ски център по дължина и капацитет на ски пистите и съоръженията. Климатът в курорта е умерен, зимата е мека и с много снеговалежи. Средната температура през януари, който е най-студеният месец, е около 4,8° С. Ски-сезонът обикновено продължава от средата на декември до април. Курортът предлага отлични условия за зимни спортове: алпийски ски, сноуборд, ски бягане, като поддържа маркирани писти с обща дължина от 58 км., като най – дългата от тях е 12 км. Курортът разполага с 12 лифтови съоръжения с обща дължина от над 14 км. Лифтовете осигуряват достъп до околните върхове – връх Мусала, връх Малка Мусала, връх Иречек, връх Дено, връх Алеко.

Комплексът Гранд Боровец

Проектът представлява „Г“-образна сграда, ситуирана в югоизточната част на парцела, с излаз на две улици. Първите две нива на сградата са полувкопани, поради голямата денивелация на терена. Изцяло над терена са трите жилищни етажа и мезонетният подпокривен етаж. Хотелски комплекс „Гранд Боровец“ е разположен в стария център на курорта Боровец. В миналото на същото място е функционирало лятно кино. Имотът е бил част от горския фонд, в северозападната му част има гъста гора, а на югозапад граничи с малка река.

Търговско-административната зона и обслужващите обекти за комплекса са разположени в партера и сутерена. Те включват приемно фойе с рецепция и администрация, лоби бар,

ресторант за 110 места с банкетна зала и покрита тераса, два магазина, ски гардероб, фитнес и СПА център, покрит басейн, детски център, боулинг, фризьорски салон, фоайе с регистратура, както и технически и служебни помещения и санитарни възли, включително и за хора с увреждания. Общата площ на търговските обекти е 3 140 кв.м. Комплексът разполага и с покрит паркинг на две нива за 34 паркоместа, както и открит с 16 паркоместа.

Жилищната част на комплекса се състои от 75 апартамента с обща разгъната застроена площ от 5 175 кв.м. Те представляват 41 студия, 14 апартамента, основно едноспални, и голямо разнообразие от мезонети.

В прилежащото околно пространство ще бъде реализиран проект за озеленяване, с алеи и парково осветление и ще бъде запазена иглолистната гора.

Основни финансови показатели за 2023 г.

Показател	в хил.лв. 2023
Приходи от продажби, в т.ч.:	0
на продукция	0
на стоки	0
на услуги	0
Нефинансови разходи, в т.ч.:	3
разходи за външни услуги	0
разходи за възнаграждения и осигуровки	0
разходи за амортизация	0
Други разходи	3
Финансови приходи, в т.ч.:	0
приходи от лихви	0
приходи от дивиденди	0
положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0
положителни разлики от промяна на валутни курсове	0
Финансови разходи, в т.ч.:	0
разходи за лихви	0
разходи от операции с финансови активи и инструменти	0
отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	0
други финансови разходи	0
Печалба от обичайна дейност	(3)
Извънредни приходи/разходи нето	0
Приходи/ (Разходи) за данъци	0
Нетна печалба/загуба	(3)
Активи	5 778
Собствен капитал	(3)
Пасиви	5 781
Коефициент на обща задлъжнялост	(1927.00)

През 2023 г. „Боровец Гранд Шале“ ЕООД реализира нетна загуба в размер на 3 хил.лв., от платени разходи за Местни данъци и такси към Община Самоков.

2. Важни събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

През 2024 година Европа и светът ще трябва да се справят с много предизвикателства – от войната в Украйна, до покачването на лихвите в САЩ, минавайки през повишената волатилност на цените на суровини, храни и материали. На този фон и отражение на бизнеса на Би Джи Ай Имо ЕАД. От една страна наръстващата инфлация ще се отрази благоприятно на пазара на недвижими имоти, но от друга страна е увеличението на лихвените проценти по кредитите, което е негативно за нашия бизнес.

Няма събития, настъпили след датата на съставяне на баланса.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност;

Поради естеството на своята дейност “Боровец Гранд Шале” ЕООД не се занимава с научни изследвания и разработки.

3. Организационна структура – клонове и отдели;

Дейността на Дружеството не е организирана по отдели и няма клонова мрежа.

4. Финансови инструменти

Дружеството не е издавало облигации, нито нови акции, в т.ч. и привилегировани след учредяването си.

През 2023 г. Дружеството не е сключвало сделки с финансови инструменти. Към края на годината няма инвестиции в ценни книжав търговски портфейл, държани за търгуване.

През 2023 г. на Управителя на „Боровец Гранд Шале“ ЕООД не е изплащано възнаграждение.

Участие на Представляващия Диана Петрова Карова в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието му в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Към 31.12.2023 г. Диана Петрова Карова не е неограничено отговорен съдружник и притежава повече от 25 на сто от капитала на следните търговски дружества:

- Дика Акаунт ЕООД, ЕИК 205436480;
- Месокомбинат Добруджа АД, ЕИК 203924627, косвено чрез Дика Акаунт ЕООД;

Към 31.12.2023 г. Диана Карова не участва в управителни / контролни органи на търговски дружества, освен в посочените по-долу:

- ☐ Би Джи Ай Имо ЕАД, ЕИК 202914427 – Изпълнителен директор;
- ☐ Месокомбинат Добруджа АД, ЕИК 203924627 – Изпълнителен директор;
- ☐ Дика Акаунт ЕООД, ЕИК 205436480 – Управител;

II. Вероятното бъдещо развитие на предприятието

Съгласно Устава, „Боровец Гранд Шале“ ЕООД има следния предмет на дейност: придобиване, разпореждане и инвестиране в недвижими имоти, включително инвестиране в проблемни и подценени активи, изграждане на нови обекти, придобиване на вземания, обезпечени с имоти, покупка и разпореждане с ограничени вещни права, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Инвестиционна политика

Инвестиционната дейност на дружеството се ограничава от изискванията на закона и решенията на Общото събрание. Органите на дружеството нямат други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които се инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

Дружеството ще се стреми да подбира своите инвестиции основно в сектора на недвижимите имоти. До сега дружеството е разглеждало само инвестиции в България, но по принцип не ограничава инвестиционната си политика териториално.



Диана Петрова Карова,

Управител на „Боровец Гранд Шале“ ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2023

	Приложение	31 декември 2023
	№	хил.лв.
Нетекущи активи		5 778
Земи	5.1	217
Активи в процес на изграждане	5.1	5 561
Всичко активи		5 778
Собствен капитал		
Основен капитал	5.2	-
Непокрити загуби		(3)
Всичко собствен капитал		(3)
Текущи пасиви	5.3	5 781
Всичко пасиви		5 781
Всичко собствен капитал и пасиви		5 778

22 февруари 2024 година

Съставител

Наталия Амзина

Управител

Диана Карова

Финансов отчет, върху който има издаден одиторски доклад с дата:

26-02-2024

Николай Полинчев, дес

Николай Полинчев, дес 684



Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ
ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**
за периода, завършващ на 31 декември 2023

	Приложение №	Периода, завършващ на 31.12.2023 хил. лв.
Приходи от дейността		
Разходи по икономически елементи		
Други разходи	5.4	(3)
Общо разходи по икономически елементи		(3)
Финансови приходи		
Финансови разходи		-
Печалба / (загуба) преди облагане с данъци		(3)
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата		-
Нетна печалба (загуба) за периода		(3)
Други всеобхватни доходи за периода след данъци		-
Общо всеобхватен доход за периода		(3)

22 Февруари 2024 година

Съставител

Наталия Амзина

Управител

Диана Карова

Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

Финансов отчет, върху който има издаден одиторски доклад с дата:

26-02-2024

Николай Полинчев, дес

Николай Полинчев, дес 684

684
Николай
Полинчев
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода, завършващ на 31 декември 2023

	Основен капитал хил.лв.	Печалба / (загуба) хил.лв.	Общо хил.лв.
Салдо към 01 януари 2023	-	-	-
Финансов резултат за периода	-	(3)	(3)
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	-	(3)	(3)
Салдо към 31 декември 2023	-	(3)	(3)

22 Февруари 2024 година

Съставител

Наталия Амзина

Управител

Диана Карова

Финансов отчет, върху който има
издаден одиторски доклад с дата:

26-02-2024

Николай Полинчев, дес

Николай Полинчев, дес 684



Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за периода, завършващ на 31 декември 2023

Периода,
завършващ
на 31.12.2023
хил.лв.

Наличности от парични средства на 1 януари	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	-
Изменение на наличностите през годината	-
Парични наличности в края на периода	-

22 Февруари 2024 година

Съставител
Наталия Амзина

Управител
Диана Карова

Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

Финансов отчет, върху който има издаден одиторски доклад с дата:

28-02-2024

Николай Полинчев, дес

Николай Полинчев, дес 684



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2023

1. Правен статут

“Боровец Гранд Шале ” ЕООД (дружеството) е вписано в Търговския Регистър към Агенция по вписванията на 21.03.2023 г. с ЕИК номер 207311333. Адресът на управление на дружеството е в гр. София, район Средец, ул. „Добруджа” № 6.

Дружеството е с предмет на дейност придобиване, разпореждане и инвестиране в недвижими имоти, включително инвестиране в проблемни и подценени активи, изграждане на нови обекти, придобиване на вземания, обезпечени с имоти, покупка и разпореждане с ограничени вещни права, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Капиталът на новоучреденото дружество е 2 лв., а негов управител е Диана Петрова Карова.

База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Дружеството е основано на 21 март 2023. Представените резултати обхващат периода от 21 март 2023 до 31 декември 2023 г. Сравнителна информация не се представя.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС”). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС” по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Отговорности на ръководството

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като Годишният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Принцип на действащото предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2023 г., въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват нулев или отрицателен икономически растеж и доверие на инвеститорите.

Към 31.12.2023 г. Дружеството отчита загуба за периода в размер на 3 хил. лв. Активите на Дружеството са – 5 778 хил. лв. – земя и сгради, Пасивите – 5 781 хил. лв – задължение към свързани предприятия.

2. Обобщение на съществените счетоводни политики

2.1. Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, към датата на отчета по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

2.2. Имоти, машини, съоръжения и оборудване (нетекущи материални активи)

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие че отговарят на критериите за признаване на актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Имот, машина и съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

В края на всяка финансова година се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

2.3. Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периодите, през които договорите за които се отнасят се изпълняват.

2.4. Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход, когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

2.5. Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви като :

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категория попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известни с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

В тази категория обикновено попадат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

Отписване на финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекат или бъдат отменени.

Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

2.6. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

2.7. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

3. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

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 финансовия период, започващ на 1 януари 2023 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:

- Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи
- Изменения на МСФО 16: Пасив по лизинг при продажба с обратен лизинг
- Изменения на МСС 7 и МСФО 7: Споразумения за финансиране с доставчици
- Изменения в МСФО 10 и МСС 28 – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Тези изменения все още не са приети от ЕС.

4. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

4.1. Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

5. Пояснения към финансовия отчет

Нетекущи активи

5.1. Земя и сгради

	Земя ‘000 лв.	Активи в процес на изграждане	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2023 г.			
Новопридобити активи	217	5,561	5,778
Изменение в резултат на преоценка			
Отписани активи			
Салдо към 31 декември 2023 г.	217	5,561	5,778
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	217	5,561	5,778

На 23.03.2023 г. се сключи споразумение между „Би Джи Ай Имо“ ЕАД и новоучреденото му дъщерно дружество „Боровец Гранд Шале“ ЕООД да придобие правото за придобиване на правото на собственост върху земя и недвижими имоти в процес на изграждане, находящи се в гр. Самоков, за сумата 2 927 888.00 евро.

Обект Гранд Боровец

Проектът предвижда изграждането на жилищни имоти основно за ваканционно ползване в обособен комплекс от сгради. Комплексът носи търговското име „Гранд Боровец“. Той се намира в района в к.к. Боровец. Боровец е разположен на 62 км. Югоизточно от София. Боровец е един от най-старите и известни зимни курорти в България. Днес Боровец е най-

големият български ски център по дължина и капацитет на ски пистите и съоръженията. Климатът в курорта е умерен, зимата е мека и с много снеговалежи. Средната температура през януари, който е най-студеният месец, е около 4,8° С. Ски-сезонът обикновено продължава от средата на декември до април. Курортът предлага отлични условия за зимни спортове: алпийски ски, сноуборд, ски бягане, като поддържа маркирани писти с обща дължина от 58 км., като най-дългата от тях е 12 км. Курортът разполага с 12 лифтови съоръжения с обща дължина от над 14 км. Лифтовете осигуряват достъп до околните върхове – връх Мусала, връх Малка Мусала, връх Иречек, връх Дено, връх Алеко.

Комплексът Гранд Боровец

Проектът представлява „Г“-образна сграда, ситуирана в югоизточната част на парцела, с излаз на две улици. Първите две нива на сградата са полувкопани, поради голямата денивелация на терена. Изцяло над терена са трите жилищни етажа и мезонетният подпокривен етаж. Хотелски комплекс „Гранд Боровец“ е разположен в стария център на курорта Боровец. В миналото на същото място е функционирало лятно кино. Имотът е бил част от горския фонд, в северозападната му част има гъста гора, а на югозапад граничи с малка река.

Търговско-административната зона и обслужващите обекти за комплекса са разположени в партера и сутерена. Те включват приемно фоайе с рецепция и администрация, лоби бар, ресторант за 110 места с банкетна зала и покрита тераса, два магазина, ски гардероб, фитнес и СПА център, покрит басейн, детски център, боулинг, фризьорски салон, фоайе с регистратура, както и технически и служебни помещения и санитарни възли, включително и за хора с увреждания. Общата площ на търговските обекти е 3 140 кв.м. Комплексът разполага и с покрит паркинг на две нива за 34 паркоместа, както и открит с 16 паркоместа.

Жилищната част на комплекса се състои от 75 апартамента с обща разгъната застроена площ от 5 175 кв.м. Те представляват 41 студия, 14 апартамента, основно едноспални, и голямо разнообразие от мезонети.

В прилежащото околно пространство ще бъде реализиран проект за озеленяване, с алеи и парково осветление и ще бъде запазена иглолистната гора.

5.2 Основен капитал

Към 31 декември 2023 г. основният капитал на дружеството е внесен и е в размер на 2.00 лв.

Към 31 декември 2023 г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е “Би Джи Ай Имо” ЕАД е вписано в Търговския Регистър към Агенция по вписванията на 30.01.2014 г. с ЕИК номер 202914427. Адресът на управление на дружеството е в гр. София, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6.

5.3 Текущи пасиви

	31.12.2023
	хил. лв.
Задължения по споразумение от 23.03.2023 г.	5 726
Други задължения	55
в т.ч. към свързани лица	5 781
Общо	5 781

На 23.03.2023 г. е сключило споразумение между Дружеството майка - „Би Джи Ай Имо“ ЕАД да придобие правото за придобиване на правото на собственост на недвижими имоти, находящи се в гр. Самоков, за сумата 2 927 888.00 евро / 5 726 хил. лева/.

Във връзка с това са направени разходи по придобиване на обща стойност 55 хил. лева.

5.4 Други разходи

	Периода, завършващ на 31.12.2023 хил. лв.
Разходи за данъци, такси и др. подобни	(3)
Общо	(3)

5.5 Сделки със свързани лица

в хил.лв.			
Наименование	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет Задължение
Би Джи Ай Имо ЕАД	Споразумение от 23.03.2023 за придобиване на недвижими имоти	5 726	5 726
Би Джи Ай Имо ЕАД	Допълнителни парични вноски по ТЗ	55	55
Общо			5,781

6 Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци от експлоатация на недвижимите имоти да варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск или друг ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

6.3 Валутен риск

Сделките на дружеството се осъществяват в български лева и евро. Ръководството отчита че валутният риск е незначителен.

6.4 Лихвен риск

Промяната в лихвените нива в България, в Еврозоната, в САЩ и в световен план е изключително важен показател, който трябва отблизо да се следи от отдела за анализ и управление на риска, за да се реагира незабавно. Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като не притежава съществени финансови инструменти, обвързани с променливи лихвени нива, а лихвоносните пасиви са с фиксиран лихвен процент.

6.5 Други ценови рискове

Ценовият риск представлява вероятност от реализиране на загуби в резултат от промени в цените. Дружеството е изложено на други ценови рискове във връзка с притежавани недвижими имоти, които са посочени в отчета за финансовото състояние като нетекущи активи.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До : Собствениците на БОРОВЕЦ ГРАНД ШАЛЕ

Доклад върху финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на БОРОВЕЦ ГРАНД ШАЛЕ (Дружеството), състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2023 г. и отчета за всеобхватния 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, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2023 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз

Основание 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 БОРОВЕЦ ГРАНД ШАЛЕ 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.

Други въпроси

Финансовия отчет на БОРОВЕЦ ГРАНД ШАЛЕ за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. е първият одитиран отчет на Дружеството.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС. 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:

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

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.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз 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 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 БОРОВЕЦ ГРАНД ШАЛЕ 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 отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето 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 отклонение, когато такова съществува. Отклоненията 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, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Допълнителни детайли за нашата отговорност са изложени в Приложение към настоящия доклад

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата: 26 февруари 2024 г.




ПРИЛОЖЕНИЕ към Доклад на независимия одитор върху финансовия отчет на БОРОВЕЦ ГРАНД ШАЛЕ за 2023 г

Отговорности на одитора за одита на финансовия 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 отклонения 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 основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, 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 стоящите в основата 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.