

## Приложение към междинен съкратен финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

„Нео Лондон Капитал“ АД (Дружеството) е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел под номер ЕИК 203039149. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с Решение № 123-ПД от 24 януари 2017 г. на КФН. Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса, сегмент „Standard“, под борсов код NLC. Дружеството има сключен договор с ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, който извършва функцията на маркет-мейкър.

Основната дейност на Дружеството се състои в покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижими имоти, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижими имоти, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, офис 20.

Органът на управление на Дружеството се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите. В Съвета на директорите участват Християн Дънков, Лилия Гюрова и Антония Видинлиева. Дружеството се представлява Християн Дънков.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 2 служители на трудов договор.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет за девет месеца към 31 декември 2022 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г., изготвен в съответствие с МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството.

Този междинен финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международните счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният индивидуален финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като е взето под внимание продължаващото ефекти на пандемията от Covid-19.

### **3. Счетоводна политика и промени през периода**

#### **3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2022 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 за финансовия период, започващ на 1 януари 2022 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСФО 3 – Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и годишни подобрения 2018 – 2020

#### **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 2022 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 МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на 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: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС.

### **4. Промени в приблизителните оценки**

При изготвянето на междинния съкратен финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на

Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г.

#### **5. Управление на риска относно финансови инструменти**

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

#### **6. Значими събития и сделки през периода**

Усложнената международна обстановка през последните месеци, свързана с напрежението между Украйна и Руската федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Военните действия на територията на Украйна от страна на Руската федерация доведоха до спад на руската рубла с над 25% (към 01 март 2022 г.). С цел предотвратяване на обезценяване на руската рубла, Руската федерация от своя страна въведе редица ограничителни мерки, сред които временна забрана на чуждестранни лица да продават свои инвестиции както и покупка на чуждестранна валута за руски рубли, плащанията по задължения към чуждестранни лица да се извършват само в руски рубли и други. Дружеството притежава експозиция в Инвест Девелопмент АД, чиито акции се търгуват на Московската фондова борса. Експозицията е с балансова стойност към 31 декември 2021 г. в размер на 29 886 хил. лв. В допълнение Дружество притежава експозиции към руски контрагенти с балансова стойност в размер на 1 281 хил. лв., деноминирани в евро и лева.

#### 7. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Дружеството, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

#### 8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	31 декември 2022 '000 лв.	Участие %	31 декември 2021 '000 лв.	Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ	България	9 716	51,42	9 716	51,42
		<u>9 716</u>		<u>9 716</u>	

Дъщерното предприятие не е разпределяло дивидент през периода. Акциите на дъщерното предприятие са котира на Българска фондова борса под код PREM.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е заложило акции на своето дъщерно предприятие в размер на 9 006 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 9 123 хил. лв.) като обезпечение по заеми, оповестени в точка 14.

#### 9. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котира на чуждестранни борси	47 608	46 006
- Акции, търгувани на БФБ	1 817	1 772
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	6 297	6 333
<b>Балансова стойност</b>	<u><b>55 722</b></u>	<u><b>54 111</b></u>

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби и загуби от операции с финансови инструменти” и ред „Други финансови позиции”.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 18 413 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 16 950 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 14.

#### 10. Предоставени заеми

През 2020 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 835 хил. лв. с падеж през 2023 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,8% годишно. Вземанията по заема възлизат на 907 хил. лв., от които 72 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 875 хил. лв., от които 40 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 45 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 44 хил. лв.).

През второто тримесечие на 2022 г. Дружеството е предоставило заем в размер 2 500 хил. евро при 4,25% със срок на връщане 31 март 2023 г, очакваните кредитни загуби по заема са 251 хил. лв. Заемът е необезпечен. Към 31 декември вземанията по заема възлизат на 5 018 хил. лв., от които 129 хил. лв. лихви.

През четвъртото тримесечие на 2022 г. Дружеството е отпуснало заем в размер на 25 хил. евро с падеж е 31 декември 2025 г. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 3 хил. лв.

#### 11. Търговски и други вземания

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	15	15
Обезценка на търговски вземания	(15)	(15)
Търговски вземания, нетно	-	-
Предоставени аванси за покупка на ценни книжа	450	450
Други вземания, бруто	64	105
Очаквани кредитни загуби	(4)	(6)
Други вземания, нетно	510	549
Финансови активи	510	549
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>510</b>	<b>549</b>

#### 12. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството се състои от 99 950 броя обикновени акции с номинална стойност 100 лв. за всяка. Всички акции са от един и същи клас и предоставят еднакви права на акционерите - право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Списъкът на акционерите, притежаващи 5% и над 5% от капитала на Дружеството, съответно към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г., е представен, както следва:

	31 декември 2022 Брой акции	31 декември 2022 %	31 декември 2021 Брой акции	31 декември 2021 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,9	24 890	24,90
ДФ С-Микс	5 138	5,14	5 138	5,14
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	69 922	69,96	69 922	69,96
<b>Общ брой акции</b>	<b>99 950</b>	<b>100,00</b>	<b>99 950</b>	<b>100,00</b>

### 13. Отсрочени данъчни пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2022	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи	1513	160	1 673
Търговски и други вземания	(2)	-	(2)
Предоставени заеми	(3)	(24)	(27)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	<u>1 461</u>	<u>136</u>	<u>1 597</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(52)		(76)
Отсрочени данъчни пасиви	1513		1 673
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<u>1 461</u>		<u>1 597</u>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2021 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2021	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи	1 312	201	1513
Търговски и други вземания	(2)	-	(2)
Предоставени заеми	(5)	2	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(47)		(47)
	<u>1 258</u>	<u>203</u>	<u>1 461</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(54)		(52)
Отсрочени данъчни пасиви	1 312		1513
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<u>1 258</u>		<u>1 461</u>

#### 14. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Облигационни заеми	6 407	4 024	9 994	13 992
Банкови заеми	-	2 893	-	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 842	9 418	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>19 249</b>	<b>16 335</b>	<b>9 994</b>	<b>13 992</b>

##### 14.1. Облигационни заеми

На 28 юни 2018 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100007081;
- Брой облигации: 20 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 20 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Лихва: 6-месечен EURIBOR с надбавка от 4,25%, но не по-малко от 3,25%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 02 април 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспекта за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код 178С на 05 април 2019 г.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2022 г. е в размер на 6 407 хил. лв., от които 407 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 4 024 хил. лв., от които 24 хил. лв. лихви). Дружеството има падежирала вноска по облигационния си заем в размер на 2 363 хил. лв.

##### 14.2. Банкови заеми

На 04 ноември 2021 г. Дружеството е сключило договор за овърдрафт за оборотен капитал с българска банка за 2 900 хил. лв. със срок на връщане до 04 ноември 2022 г. Към 31 декември 2022 г. заемът е погасен.

##### 14.3. Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е страна по договори за продажба на финансови инструменти със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 31 декември 2022 г. задълженията на Дружеството по тези сделки възлизат на 12 842 хил. лв., от които 130 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 9 418 хил. лв., от които 95 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е между 4,50% и 6,50%. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа с балансова

стойност към 31 декември 2022 г. в размер на 27 419 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 22 181 хил. лв.).

#### 15. Търговски и други задължения

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	40	26
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	21 759	14 905
<b>Финансови пасиви</b>	<b>21 799</b>	<b>14 931</b>
Пенсионни и други задължения към персонала	5	2
Други	-	2
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>21 804</b>	<b>14 935</b>

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

#### 16. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Печалба от продажба с финансови активи	-	38
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	1 007	2 155
Приходи от дивиденди	-	7
	<b>1 007</b>	<b>2 200</b>



**17. Други финансови позиции**

	<b>За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.</b>	<b>За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.</b>
Приходи от лихви	161	38
Разходи за лихви	(1 276)	(1 484)
Печалба / (Загуба) от продажби на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	10	26
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	1 296	267
Печалба / (Загуба) от преоценка на валута	(1)	-
Печалба / (Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(238)	18
Други финансови позиции, нетно	(237)	(400)
	<u>(285)</u>	<u>(1 535)</u>

**18. Разходи за външни услуги**

	<b>За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.</b>	<b>За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.</b>
Консултантски услуги	(28)	(34)
Такси и комисиони	(16)	(14)
Други	(14)	(14)
	<u>(58)</u>	<u>(62)</u>

**19. Разходи за персонала**

	<b>За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.</b>	<b>За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.</b>
Разходи за заплати	(40)	(41)
Разходи за осигуровки	(8)	(8)
	<u>(48)</u>	<u>(49)</u>

## 20. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2021 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	613	549
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход от / (разход за) данъци върху дохода	(61)	(55)
Данъчен ефект от:		
Преоценки на финансови активи	170	216
Необлагаеми приходи		5
Обезценка на финансови активи	(25)	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(136)	(203)
Разходи за данъци върху дохода	(136)	(203)

Дружеството не е признало отсрочени данъчни активи за данъчни загуби, както следва:

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
2019 г.	от 2020 г. до 2024 г.	1 348	1 348
2020 г.	от 2021 г. до 2025 г.	2 070	2 070
2021 г.	от 2022 г. до 2026 г.	1 687	1 687
2022 г.	от 2023 г. до 2027 г.	1 663	-
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		677	511

## 21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици и ключов управленски персонал.

### 21.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати и осигуровки	28	24
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>28</b>	<b>24</b>

### 22. Разчети със свързани лица

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	3	2
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

### 23. Доход на една акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и печалбата/(загубата), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени както следва:

	За 12 месеца към 31 декември 2022	За 12 месеца към 31 декември 2021
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	476 844	345 633
Брой акции	99 950	99 950
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>4,77</b>	<b>3,46</b>

### 24. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчетани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на

справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2022 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	8 114	-	47 608	55 722
Общо	<u>8 114</u>	<u>-</u>	<u>47 608</u>	<u>55 722</u>

31 декември 2021 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	8 105	-	46 006	54 111
Общо	<u>8 105</u>	<u>-</u>	<u>46 006</u>	<u>54 111</u>

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

## 25. 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.

## 26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27.01.2023 г.