



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

30 юни 2023 г.

Съдържание

Страница

Междинен доклад за дейността	-
Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	7

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Репутация	8	417	417
Имоти, машини и съоръжения	9	9	4
Инвестиционни имоти	10	59 159	59 492
Предоставени заеми	13	924	47
Нетекущи активи		60 509	59 960
Текущи активи			
Финансови активи	12	56 449	55 553
Предоставени заеми	13	204	5 629
Търговски и други вземания	14	1 798	1 648
Пари и парични еквиваленти	15	152	146
Текущи активи		58 603	62 976
Активи, държани за продажба	11	12 849	11 895
Общо активи		131 961	134 831

Съставител: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29 август 2023 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

	Пояснение	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Собствен капитал			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	9 995	9 995
Резерви		999	999
Неразпределена печалба		8 795	8 698
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		19 789	19 692
Неконтролиращо участие		9 643	9 624
Общо собствен капитал		29 432	29 316
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	18	43 266	45 265
Отсрочени данъчни пасиви	17	2 160	2 054
Нетекущи пасиви		45 426	47 319
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	18	27 398	28 578
Търговски и други задължения	19	29 702	29 614
Задължения към свързани лица	27	3	4
Текущи пасиви		57 103	58 196
Общо пасиви		102 529	105 515
Общо собствен капитал и пасиви		131 961	134 831

Съставител: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29 август 2023 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 юни

Пояснение	За 6 месеца	За 3 месеца	За 6 месеца	За 3 месеца
	към 30 юни 2023 '000 лв.	към 30 юни 2023 '000 лв.	към 30 юни 2022 '000 лв.	към 30 юни 2022 '000 лв.
Печалби от операции с финансови инструменти	20	825	201	1 008
Други финансови позиции	21	(1 314)	(554)	(1 312)
Приходи от наеми		600	457	96
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	10	520	1	1 300
Други приходи		37	37	-
Разходи за материали		(8)	(4)	(8)
Разходи за външни услуги	22	(143)	(74)	(111)
Разходи за персонала	23	(98)	(49)	(96)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	9			(1)
Други разходи	24	(2)	(1)	(187)
Печалба / (Загуба) преди данъци		222	(80)	689
Разходи за данъци върху дохода	25	(106)	(44)	(100)
Печалба / (Загуба) за периода		116	(124)	589
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода		116	(124)	589
Печалба / (Загуба) за периода, принадлежаща на:				
- акционерите на предприятието-майка		97	(95)	489
- неконтролиращото участие		19	(29)	100
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода, принадлежащ(а) на:				
- акционерите на предприятието-майка		97	(95)	489
- неконтролиращото участие		19	(29)	100
Печалба / (Загуба) на акция (лв./акция)	28	0,97	0,95	4,89

Съставител: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29 август 2023 г.
а

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 юни

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	9 995	999	8 698	19 692	9 624	29 316
Печалба за периода	-	-	192	192	48	240
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	192	192	48	240
Салдо към 30 юни 2023 г.	9 995	999	8 890	19 884	9 672	29 556

Съставител: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29 август 2023 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 юни (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	9 995	999	8 121	19 115	9 342	28 457
Печалба за периода	-	-	489	489	100	589
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	489	489	100	589
Салдо към 30 юни 2022 г.	9 995	999	8 610	19 604	9 442	29 046

Съставител: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29 август 2023 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 юни

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти, включително от покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	2 996	2 107
Плащания към доставчици, включително във връзка с покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	(514)	(190)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(101)	(92)
Плащания за придобиване на краткосрочни финансови активи	(4 915)	(658)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	2 554	5 627
Възстановени / (Платени) данъци (различни от данъци върху дохода)	(157)	(446)
Други парични потоци от оперативна дейност	14	92
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(123)	6 440
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	-	(4 890)
Постъпления от предоставени заеми	4 890	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 890	(4 890)
Финансова дейност		
Получени заеми	3 202	3 023
Плащания по получени заеми	(7 040)	(3 986)
Плащания на лихви и такси по заеми	(917)	(559)
Други парични потоци от финансова дейност	(6)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 761)	(1 523)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	6	27
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	146	83
Пари и парични еквиваленти в края на периода	152	110

Съставител: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29 август 2023 г.

Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

1. Информация за групата

„Нео Лондон Капитал“ АД (Предприятие-майка) е акционерно дружество, учредено съгласно законодателството на Република България, 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 Комисията за финансов надзор.

Основната дейност на „Нео Лондон Капитал“ АД и неговите дъщерни дружества (Групата) се състои в покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижими, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижими, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

Седалището и адресът на управление на Предприятието-майка са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, офис 20.

Органът на управление на Предприятието-майка се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

В Съвета на директорите участват Християн Дънков, Лилия Гюрова и Антония Видинлиева.

Предприятието-майка се представлява само и единствено от Християн Дънков.

Акциите на Предприятието-майка се търгуват на Българска фондова борса под борсов код NLC.

Към 30 юни 2023 г. Групата има 12 служители на трудов договор.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	30 юни 2023 г. Участие %	31 декември 2022 г. Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ, гр. Варна, ул. "Цар Асен" № 5, ет. 2, ЕИК 148006882	Инвестиции в недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Нео Лондон Капитал“ АД	51,42%	51,42%
Грийнхаус Стрелча ЕАД, гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, ЕИК 203828597	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ	51,42%	51,42%
Кабакум Истейтс ЕООД, гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ЕИК: 206393320	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ	51,42%	51,42%

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет на Групата за шест месеца към 30 юни 2023 г. 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 (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни

стандарти (МСС)⁴, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавируса Covid-19.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2023 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 2023 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори, включително изменения, публикувани на 25 юни 2020 г.
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Отчети към приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация.

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

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

- Изменения в МСС Представяне на финансови отчети, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС:
 - Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
 - Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – отлагане на ефективната дата за прилагане;
 - Нетекущи пасиви с ковенанти;
- Изменения в МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба с обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа – Правила на модела - Стълб 2, с незабавно прилагане, все още не са приети от ЕС;
- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Оповестявания на финансови инструменти: Финансови договорки с доставчици, в сила от 01 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС

4. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинния съкратен консолидиран 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 консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 г.

5. Управление на риска относно финансови инструменти

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

Междинният съкратен консолидиран 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 консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

7. База за консолидация

7.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Обобщена информация от консолидирания отчет на „Премиер Фонд“ АДСИЦ преди групови елиминация е представена както следна:

	30 юни 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Активи		
Нетекущи активи	59 200	59 528
Текущи активи	1 458	1 273
Активи, държани в процес на продажба	12 849	11 895
Общо активи	73 507	72 696
Нетекущи пасиви	35 745	35 745
Текущи пасиви	17 882	17 110
Общо пасиви	53 627	52 855
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на предприятието-майка	10 222	10 202
- неконтролиращо участие	9 658	9 639
	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Приходи	1 157	1 396
Финансови разходи	(736)	(854)
Оперативни разходи	(382)	(336)
Загуба за периода	39	206
Общо всеобхватна загуба за периода	39	206
Общо всеобхватна печалба, относима към		
- собствениците на предприятието-майка	20	106
- неконтролиращо участие	19	100
	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 331	1 529
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 336)	(1 480)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(5)	49

8. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо в	726	726
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	-	-
Салдо към 31 декември	<u>726</u>	<u>726</u>
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	(309)	(287)
Призната загуба от обезценка	-	(22)
Салдо към 31 декември	<u>(309)</u>	<u>(309)</u>
Балансова стойност към 31 декември	<u>417</u>	<u>417</u>

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

Възникналата репутация към датата на придобиване на Грийнхаус Стрелча ЕАД в размер на 39 хил. лв. е призната на ред „Репутация“ в консолидирания отчет за финансовото състояние. Към 31 декември 2022 г. е призната загуба от обезценка на репутацията в размер на 22 хил. лв., която е представена в консолидирания отчет на печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи

	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Премиер Фонд АДСИЦ	400	400
Грийнхаус Стрелча АД	17	39
Разпределение на репутацията към 31 декември	<u>417</u>	<u>439</u>

9. Машини, имоти и съоръжения

Машините и съоръженията на Групата включват машини и съоръжения, находящи се в с. Стамболово /община Хасково/. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и съоръжения '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2023 г.	7	7
Придобити през периода	7	7
Салдо към 30 юни 2023 г.	<u>14</u>	<u>14</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2023 г.	(3)	(3)
Амортизация за периода	(2)	(2)
Салдо към 30 юни 2023 г.	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>
Балансова стойност към 30 юни 2023 г.	<u>9</u>	<u>9</u>

	Машини и съоръжения '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2022 г.	5	5
Придобити през периода	25	25
Рекласифицирани като държани за продажба	(24)	(24)
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>6</u>	<u>6</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2022 г.	(1)	(1)
Амортизация за периода	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	<u>4</u>	<u>4</u>

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в "Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи".

Към 31 декември 2022 г. и 30 юни 2023 г. Групата не е имала съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Групата не е заложила машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

10. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в гр. Априлци, гр. София, гр. Пловдив, гр. Варна, с. Яребична /община Аксаково/, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/, в община Перник, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен и община Сухиндол и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	63 802
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 446)
Трансфер към предплащания и други активи	(658)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 794
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	<u>59 492</u>
	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	59 492
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	520
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(954)
Придобити чрез покупка	62
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	39
Балансова стойност към 30 юни 2023 г.	<u>59 159</u>

Инвестиционни имоти на стойност 44 090 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми, включително активи държани за продажба.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към края на отчетния период са в размер на 600 хил. лв. и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми.

Групата е предоставила аванси за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Божурище и в област Велико Търново в размер на 1 416 хил. лв.

През периода са придобити инвестиционни имоти в община Сухиндол.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 187 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е призната на ниво 3 в йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13 и няма промяна спрямо 31 декември 2022 г.

11. Активи, държани за продажба

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	6 425
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	5 446
Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	24
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	11 895
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	954
Балансова стойност към 30 юни 2023 г.	12 849

През месец март 2023 г. Групата е сключила допълнително споразумение към предварителен договор за продажба на инвестиционен имот за добавяне към предмета на сделката и прилежащия поземлен имот.

Към датата на допълнителното споразумение Групата е рекласифицирала сума в отчет за финансовото състояние в размер на 954 хил. лв. от „Инвестиционни имоти“ в „Активи държани за продажба“.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е призната на ниво 3 в йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13.

12. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	30 юни 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	17 732	47 439
- Акции, търгувани на БФБ	2 043	1 817
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	6 343	6 297
- Акции и дялове в търговски дружества	30 331	-
Балансова стойност	56 449	55 553

Инвестицията на стойност 30 331 хил. лв. представлява участието на Групата в „Инвест Девелопмент“ АД. През отчетния период е извършена рекласификация на акциите от категория „Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси“ в категория „Акции и дялове в търговски дружества“ поради отписване на емисията от търговия на Московката фондова борса. Към 30 юни Групата има ограничения върху продажбата на тези акции, като ръководство следи внимателно събития относно конфликта между Русия и Украйна с цел вземане на навременни действия.

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 30 юни 2023 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 18 972 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 18 782 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 18.3.

13. Предоставени заеми

Нетекущи активи	30 юни 2023 г.			31 декември 2022 г.		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи						
Кредити и заеми	884	89	973	49	-	49
Начислени обезценки	-	-	(49)	-	-	(2)
Вземания по кредити, заеми и неустойки – нето			924			47

Текущи активи	30 юни 2023 г.			31 декември 2022 г.		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи						
Кредити и заеми	-	215	215	5 724	201	5 925
Начислени обезценки	-	-	(11)	-	-	(296)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			204			5 629

14. Търговски и други вземания

	30 юни 2023	31 декември 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания, брутно	14	20
Обезценка на търговски вземания	(13)	(13)
Търговски вземания, нетно	1	7
Предоставени аванси за покупка на ценни книжа	450	450
Други вземания, бруто	570	559
Очаквани кредитни загуби	(47)	(47)
Други вземания, нетно	973	962
Финансови активи	974	969
Предоставени аванси за имоти	759	658
Данъци за възстановяване	7	4
Други	58	17
Нефинансови активи	824	679
Търговски и други вземания	1 798	1 648

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

15. Пари и парични еквиваленти

Към 30 юни 2023 г. Групата притежава 152 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 146 хил. лв.) и са деноминирани в левове в брой и по банкови сметки в страната. Към 30 юни 2023 г. и 31 декември 2022 г. Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

16. Собствен капитал

16.1. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Предприятието-майка 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 Предприятието-майка.

Списъкът на акционерите, притежаващи 5% и над 5% от капитала на Предприятието-майка, съответно към 31 декември 2022 г. и 30 юни 2023 г. е представен, както следва:

	30 юни 2023	30 юни 2023	31 декември 2022	31 декември 2022
	Брой акции	%	Брой акции	%
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	24 890	24,9
УПФ ЦКБ Сила	6 020	6,02	-*	-*
ДФ С-Микс	5 138	5,14	5 138	5,14
Други юридически лица	63 902	63,94	69 922	69,96
Общ брой акции	99 950	100,00	99 950	100,00

17. Отсрочени данъци

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2023	Признати в печалбата или загубата	30 юни 2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	474	-	474
Финансови активи	1 657	82	1 739
Предоставени заеми	(30)	24	(6)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	2 054	106	2 160
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(77)		(53)
Отсрочени данъчни пасиви	2 131		2 213
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 054		2 160

През предходния отчетен период са възникнали следните данъчни активи и пасиви:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари	Признати в	31 декември
	2022	печалбата или	2022
	'000 лв.	загубата	'000 лв.
		'000 лв.	
Инвестиционни имоти	474	-	474
Финансови активи	1 513	144	1 657
Търговски и други вземания	(2)	2	-
Предоставени заеми	(3)	(27)	(30)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	1 935	119	2 054
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(52)		(77)
Отсрочени данъчни пасиви	1 987		2 131
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 935		2 054

18. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2023	31 декември 2022	30 юни 2023	31 декември 2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	10 716	10 433	15 995	17 994
Банкови заеми	3 524	5 303	27 271	27 271
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 158	12 842		
Общо балансова стойност	27 398	28 578	43 266	45 265

18.1. Облигационни заеми

На 28 юни 2018 г. Предприятието-майка е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100007181;
- 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 1, %, но не по-малко от 2,75% и не повече от 6% годишно;
- 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 Предприятието-майка 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 30 юни 2023 г. е в размер на 6 516 хил. лв., от които 516 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 6 407 хил. лв., от които 407 хил. лв. лихви). Групата има падежирала вноска по облигационния си заем в размер на 2 481 хил. лв.

Групата, чрез своето дъщерно предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ, има задължение по облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100024178;
- Брой облигации: 20 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 20 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 8 год. до 15 декември 2025 г.;
- Лихва: 4,50%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

Емисията се търгува на БФБ под борсов код 4PRA. Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 юни 2023 г. са в размер на 4 200 хил. лв., от които 200 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 4 026 хил. лв., от които 26 хил. лв. лихви).

18.2. Банкови заеми

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 май 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 9 800 хил. лв.;
- Срок на кредита – 30 октомври 2028 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски. Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 640 хил. евро;
- Срок на кредита – 20 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

През месец февруари 2023 г., поради значителното нарастване на едномесечния EURIBOR, Групата е предоговорила с обслужващата банка лихвеният процент по валутния кредит да бъде фиксиран за периода от месец януари 2023 г. до месец септември 2023 г.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 11 300 хил. лв.;
- Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 7 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 1 000 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 29 декември 2022 г. до 22 декември 2023 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застраховка предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

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

Към 30 юни 2023 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 13 157 хил. лв., от които 356 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 12 842 хил. лв., от които 130 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е между 4,50% и 7%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност съгласно индивидуалния отчет на Предприятието-майка към 30 юни 2023 г. 27 950 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 27 788 хил. лв.), от които 8 978 хил. лв. акции на Предприятието-майка в дъщерното предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ (31 декември 2022.: 9 006 хил. лв.).

19. Търговски и други задължения

	30 юни 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	127	211
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	19 539	21 777
Финансови пасиви	19 666	21 988
Получени аванси за продажба на инвестиционни имоти	9 739	7 405
Пенсионни и други задължения към персонала	9	16
Данъчни задължения	274	154
Провизии	10	10
Други	4	41
Нефинансови пасиви	10 036	7 626
Текущи търговски и други задължения	29 702	29 614

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

20. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	825	1 008
	825	1 008

21. Други финансови позиции

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Приходи от лихви	103	39
Разходи за лихви	(1 543)	(1 447)
Печалби (Загуби) продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	-	225
Печалби (Загуби) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	70	10
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	239	9
Други финансови позиции, нетно	(183)	(148)
	(1 314)	(1 312)

22. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(28)	(20)
Такси и комисиони	(40)	(7)
Други	(75)	(84)
	(143)	(111)

23. Разходи за персонала

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(82)	(80)
Разходи за осигуровки	(16)	(16)
	(98)	(96)

24. Други разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 ‘000 лв.
Разходи за данъци за инвестиционни имоти	(185)	(184)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(2)	-
Други разходи	(8)	(3)
	(195)	(187)

25. 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 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	222	689
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	(22)	(69)
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	90	123
- Необлагаеми приходи	4	25
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(106)	(100)
Разходи за данъци върху дохода	(106)	(100)

26. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал и собственици.

26.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Предприятието-майка включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения и осигуровки	21	17
Общо възнаграждения	21	17

27. Разчети със свързани лица

	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	3	4
Общо текущи задължения към свързани лица	3	4
Общо задължения към свързани лица	3	4

28. Доход на една акция

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

	За 6 месеца към 30 юни 2023	За 6 месеца към 30 юни 2022
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	97 000	489 000
Брой акции	99 950	99 950
Основна печалба / (загуба) на акция (в лв. за акция)	0,97	4,89

29. 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.

30 юни 2023 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	8 386	-	48 063	56 449
Общо	8 386	-	48 063	56 449
31 декември 2022 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	8 114	-	47 439	55 553
Общо	8 114	-	47 439	55 553

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

30. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- В края на месец юли 2023 г. е прекратен предварителен договор с контрагент за придобиването на недвижими имоти в гр. Божурище, общ. Божурище, обл. София. Заплатеният аванс от Групата е възстановен от продавача в пълен размер към датата на изготвянето на настоящия отчет.
- През месец юли 2023 г. Групата е отдала под наем собствена земеделска земя, находяща се в области Хасково, Видин, Сливен и Плевен.
- На 04 август 2023 г. е взето решение от „Премиер Фонд“ АДСИЦ да бъде увеличен основният капитал на дъщерното дружество „Кабакум Истейтс“ ЕООД. Увеличението на капитала е чрез парична вноска в размер на 10 хил. лв.
- През месец август 2023 г. Групата е получила аванс в размер на 1 680 хил. лв. от контрагент за продажба на 100% от дялове си в специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС
- На 23 август 2023 г. е публикувана покана в Търговския регистър за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ за предоставяне на правомощия на Съвета на директорите да продаде дъщерно специализирано дружество , отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС=

31. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2023 г. (включително сравнителната информация за 2022 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 29 август 2023 г.