



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

31 март 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	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Репутация	8	417	417
Имоти, машини и съоръжения	9	10	4
Инвестиционни имоти	10	59 156	59 492
Предоставени заеми	13	916	47
Нетекущи активи		60 499	59 960
Текущи активи			
Финансови активи	12	56 192	55 553
Предоставени заеми	13	4 817	5 629
Търговски и други вземания	14	1 360	1 648
Пари и парични еквиваленти	15	108	146
Текущи активи		62 447	62 976
Активи, държани за продажба	11	12 849	11 895
Общо активи		135 825	134 831

Съставител: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 30 май 2023 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал	Пояснение	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	9 995	9 995
Резерви		999	999
Неразпределена печалба		8 890	8 698
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		19 884	19 692
Неконтролиращо участие		9 672	9 624
Общо собствен капитал		29 556	29 316
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	18	45 265	45 265
Отсрочени данъчни пасиви	17	2 116	2 054
Нетекущи пасиви		47 381	47 319
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	18	27 938	28 578
Търговски и други задължения	19	30 946	29 614
Задължения към свързани лица	27	4	4
Текущи пасиви		58 888	58 196
Общо пасиви		106 269	105 515
Общо собствен капитал и пасиви		135 825	134 831

Съставител: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 30 май 2023 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 31 март

	Пояснение	За 3 месеца	За 3 месеца
		към 31 март 2023 ‘000 лв.	към 31 март 2022 ‘000 лв.
Печалби от операции с финансови инструменти	20	624	504
Други финансови позиции	21	(760)	(580)
Приходи от наеми		143	13
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	10	519	-
Разходи за материали		(4)	(5)
Разходи за външни услуги	22	(69)	(64)
Разходи за персонала	23	(49)	(46)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	9	(1)	-
Други разходи	24	(101)	(96)
Печалба / (Загуба) преди данъци		302	(274)
Разходи за данъци върху дохода	25	(62)	(50)
Печалба / (Загуба) за периода		240	(324)
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода		240	(324)
Печалба / (Загуба) за периода, принадлежаща на:			
- акционерите на предприятието-майка		192	(34)
- неконтролиращото участие		48	(290)
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода, принадлежаш(а) на:			
- акционерите на предприятието-майка		192	(34)
- неконтролиращото участие		48	(290)
Печалба / (Загуба) на акция (лв./акция)	28	1,92	(0,34)

Съставител: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изп. Директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 30 май 2023 г.
а

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 март

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Непокритата 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 31 март 2023 г.	9 995	999	8 890	19 884	9 672	29 556

Съставител: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 30 май 2023 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 март (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
Загуба за периода	-	-	(34)	(34)	(290)	(324)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(34)	(34)	(290)	(324)
Салдо към 31 март 2022 г.	9 995	999	8 087	19 081	9 052	28 133

Съставител: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 30 май 2023 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 март

	За 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти, включително от покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	1 905	1 532
Плащания към доставчици, включително във връзка с покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	(398)	(166)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(48)	(12)
Плащания за придобиване на краткосрочни финансови активи	(25)	(658)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	73	711
Възстановени / (Платени) данъци (различни от данъци върху дохода)	(158)	(488)
Други парични потоци от оперативна дейност	16	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 365	916
Инвестиционна дейност	-	-
Финансова дейност		
Получени заеми	2 195	2 065
Плащания по получени заеми	(3 291)	(2 633)
Плащания на лихви и такси по заеми	(307)	(358)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 403)	(926)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(38)	(10)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	146	83
Пари и парични еквиваленти в края на периода	108	73

Съставител: _____
/Сузан Басри-Червенска/

Изп. Директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 30 май 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 регисъра 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 недвижимости, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижимости, 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 31 март 2023 г. Групата има 11 служители на трудов договор.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	31 март 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 три месеца към 31 март 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)“, 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 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични трансакции;
- 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.

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 четат 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:

	31 март 2023	31 декември 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Активи		
Нетекущи активи	59 198	59 528
Текущи активи	958	1 273
Активи, държани в процес на продажба	12 849	11 895
Общо активи	73 005	72 696
Нетекущи пасиви	35 745	35 745
Текущи пасиви	17 320	17 110
Общо пасиви	53 065	52 855
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на предприятието-майка	10 253	10 202
- неконтролиращо участие	9 687	9 639
	За 3 месеца към 31 март 2023	За 3 месеца към 31 март 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи	662	13
Финансови разходи	(371)	(433)
Оперативни разходи	(192)	(176)
Загуба за периода	99	(596)
Общо всеобхватна загуба за периода	99	(596)
Общо всеобхватна печалба, относима към		
- собствениците на предприятието-майка	51	(306)
- неконтролиращо участие	48	(290)
	За 3 месеца към 31 март 2023	За 3 месеца към 31 март 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 359	906
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 407)	(894)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(48)	12

8. Репутация

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

	31 март 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

	31 март 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 31 март 2023 г.	<u>14</u>	<u>14</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2023 г.	(3)	(3)
Амортизация за периода	(1)	(1)
Салдо към 31 март 2023 г.	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
Балансова стойност към 31 март 2023 г.	<u>10</u>	<u>10</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.	6	6
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2022 г.	(1)	(1)
Амортизация за периода	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(2)	(2)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	4	4

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 31 март 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 и община Плевен 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.	59 492
	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	59 492
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	519
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(954)
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	99
Балансова стойност към 31 март 2023 г.	59 156

Инвестиционни имоти на стойност 44 100 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 106 хил. лв. и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми.

Дружеството-майка е предоставило аванси за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Божурище и в област Велико Търново в размер на 1 476 хил. лв. Очаква се имотите да бъдат придобити през второ тримесечие на 2023 г.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 92 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 31 март 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:

	31 март 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	48 063	47 439
- Акции, търгувани на БФБ	1 832	1 817
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	6 297	6 297
Балансова стойност	56 192	55 553

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 март 2023 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 18 781 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 18 782 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 18.3.

13. Предоставени заеми

Нетеуки активи	31 март 2023 г.			31 декември 2022 г.		
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи						
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	884	80	964	49	-	49
Начислени обезценки	-	-	(48)	-	-	(2)
Вземания по кредити, заеми и неустойки – нето			916			47

Текущи активи	31 март 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	4 890	180	5 070	5 724	201	5 925
Начислени обезценки	-	-	(253)	-	-	(296)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			4 817			5 629

14. Търговски и други вземания

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	22	20
Обезценка на търговски вземания	(13)	(13)
Търговски вземания, нетно	9	7
Предоставени аванси за покупка на ценни книжа	450	450
Други вземания, бруто	111	559
Очаквани кредитни загуби	(47)	(47)
Други вземания, нетно	514	962
Финансови активи	523	969
Предоставени аванси за имоти	792	658
Данъци за възстановяване	12	4
Други	33	17
Нефинансови активи	837	679
Търговски и други вземания	1 360	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 31 март 2023 г. Групата притежава 108 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 146 хил. лв.) и са деноминирани в левове в брой и по банкови сметки в странати. Към 31 март 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 31 март 2023 г. е представен, както следва:

	31 март 2023	31 март 2023	31 декември 2022	31 декември 2022
	Брой акции	%	Брой акции	%
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	24 890	24,9
ДФ С-Микс	5 138	5,14	5 138	5,14
Други юридически лица	69 922	69,96	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	31 март 2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	474	-	474
Финансови активи	1 657	62	1 719
Предоставени заеми	(30)	-	(30)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	2 054	62	2 116
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(77)		(77)
Отсрочени данъчни пасиви	2 131		2 193
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 054		2 116

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.	'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	
	31 март 2023	31 декември 2022	31 март 2023	31 декември 2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	10 804	10 433	17 994	17 994
Банкови заеми	4 133	5 303	27 271	27 271
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 001	12 842		
Общо балансова стойност	27 938	28 578	45 265	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 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 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 31 март 2023 г. е в размер на 6 645 хил. лв., от които 645 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 2 363 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 31 декември 2022 г. са в размер на 4 159 хил. лв., от които 159 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, Дружеството-майка предоговори 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 31 декември 2022 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 13 001 хил. лв., от които 223 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 31 март 2023 г. 27 735 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 27 788 хил. лв.), от които 8 954 хил. лв. акции на Предприятието-майка в дъщерното предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ (31 декември 2022.: 9 006 хил. лв.).

19. Търговски и други задължения

	31 март 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	165	211
Получени аванси за продажба на финансови инструменти и инвестиционни имоти	30 660	29 182
Финансови пасиви	30 825	29 393
Пенсионни и други задължения към персонала	15	16
Данъчни задължения	92	154
Провизии	10	10
Други	4	41
Нефинансови пасиви	121	221
Текущи търговски и други задължения	30 946	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 3 месеца към 31 март 2023 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 ‘000 лв.
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	624	504
	624	504

21. Други финансови позиции

	За 3 месеца към 31 март 2023 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 ‘000 лв.
Приходи от лихви	60	8
Разходи за лихви	(744)	(715)
Печалби (Загуби) продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	-	10
Печалби (Загуби) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	15	134
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(3)	-
Други финансови позиции, нетно	(88)	(17)
	(760)	(580)

22. Разходи за външни услуги

	За 3 месеца към 31 март 2023 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(17)	(13)
Такси и комисиони	(20)	(14)
Други	(32)	(37)
	(69)	(64)

23. Разходи за персонала

	За 3 месеца към 31 март 2023 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(40)	(39)
Разходи за осигуровки	(9)	(7)
	(49)	(46)

24. Други разходи

	За 3 месеца към 31 март 2023 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 ‘000 лв.
Разходи за данъци за инвестиционни имоти	(92)	(91)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(2)	-
Други разходи	(7)	(5)
	(101)	(96)

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 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	302	(274)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	(30)	27
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	64	60
- Необлагаеми приходи	99	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи: Възникване и обратно проявление на временни разлики	(62)	(50)
Разходи за данъци върху дохода	(62)	(50)

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 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения и осигуровки	10	10
Общо възнаграждения	10	10

27. Разчети със свързани лица

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	4	4
Общо текущи задължения към свързани лица	4	4
Общо задължения към свързани лица	4	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 3 месеца към 31 март 2023	За 3 месеца към 31 март 2022
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	192 000	(34 000)
Брой акции	99 950	99 950
Основна печалба / (загуба) на акция (в лв. за акция)	1,92	(0,34)

29. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани 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 март 2023 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	8 129	-	48 063	56 192
Общо	8 129	-	48 063	56 192

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:

31. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 март 2023 г. (включително сравнителната информация за 2022 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 30 май 2023 г.