



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

30 юни 2024 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 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Репутация	9	417	417
Имоти, машини и съоръжения	10	1 159	1 198
Инвестиционни имоти	11	36 694	61 404
Предоставени заеми	14	921	906
Нетекущи активи		39 191	63 925
Текущи активи			
Финансови активи	13	54 454	51 543
Предоставени заеми	14	6 421	6 219
Търговски и други вземания	15	14 749	1 291
Пари и парични еквиваленти	16	477	664
Текущи активи		76 101	59 717
Активи, държани за продажба	12	35 478	9 352
Общо активи		150 770	132 994

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29 август 2024 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

	Пояснение	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Собствен капитал			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	17.1	9 995	9 995
Резерви		999	999
Неразпределена печалба		11 545	9 275
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		22 539	20 269
Неконтролиращо участие		9 950	9 728
Общо собствен капитал		32 489	29 997
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	019	59 166	33 178
Отсрочени данъчни пасиви	180	2 619	2 306
Нетекущи пасиви		61 785	35 484
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	19	29 251	30 757
Търговски и други задължения	20	27 242	36 752
Задължения към свързани лица	28	3	4
Текущи пасиви		56 496	67 513
Общо пасиви		118 281	102 997
Общо собствен капитал и пасиви		150 770	132 994

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29 август 2024 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 2024 ‘000 лв.	към 30 юни 2024 ‘000 лв.	към 30 юни 2023 ‘000 лв.	към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Печалби от операции с финансови инструменти	21	3 328	2 407	825	201
Други финансови позиции	22	(1 599)	(948)	(1 314)	(554)
Приходи от наеми	11	175	86	600	457
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи		48	-		
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	11	1 376	1 376	520	1
Други приходи		10	1	37	37
Разходи за материали		(8)	(4)	(8)	(4)
Разходи за външни услуги	23	(157)	(65)	(143)	(74)
Разходи за персонала	24	(110)	(53)	(98)	(49)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	10	(39)	(20)		(1)
Други разходи	25	(219)	(107)	(195)	(94)
Печалба / (Загуба) преди данъци		2 805	2 673	222	(80)
Разходи за данъци върху дохода	26	(313)	(238)	(106)	(44)
Печалба / (Загуба) за периода		2 492	2 435	116	(124)
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода		2 492	2 435	116	(124)
Печалба / (Загуба) за периода, принадлежаща на:					
- акционерите на предприятието-майка		2 270	2 015	97	(95)
- неконтролиращото участие		222	420	19	(29)
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода, принадлежаш(а) на:					
- акционерите на предприятието-майка		2 270	2 015	97	(95)
- неконтролиращото участие		222	420	19	(29)
Печалба / (Загуба) на акция (лв./акция)	29	22,71	20,16	0,97	0,95

Съставител: _____
/Степа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29 август 2024 г.

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 2024 г.	9 995	999	9 275	20 269	9 728	29 997
Печалба за периода	-	-	2 270	2 270	222	2492
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	2 270	2 270	222	2492
Салдо към 30 юни 2024 г.	9 995	999	11 545	22 539	9 950	32 489

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29 август 2024 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 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: _____
/Стефа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29 август 2024 г.

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

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти, включително от покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	5 638	2 996
Плащания към доставчици, включително във връзка с покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	(6 864)	(514)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(104)	(101)
Плащания за придобиване на краткосрочни финансови активи	(11 448)	(4 915)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	7 343	2 554
Възстановени / (Платени) данъци (различни от данъци върху дохода)	146	(157)
Други парични потоци от оперативна дейност	49	14
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(5 240)	(123)
Инвестиционна дейност		
Плащания по договори, свързани с придобиване на участия в дъщерни предприятия	(12 694)	-
Постъпления от предоставени заеми	-	4 890
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(12 694)	4 890
Финансова дейност		
Получени заеми	37 871	3 202
Плащания по получени заеми	(18 657)	(7 040)
Плащания на лихви и такси по заеми	(1 449)	(917)
Други парични потоци от финансова дейност	(18)	(6)
Нетен паричен поток от финансова дейност	17 747	(4 761)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(187)	6
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	664	146
Пари и парични еквиваленти в края на периода	477	152

Съставител: _____
/Степа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29 август 2024 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 придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, покупка на недвижими имоти и други недвижимости в страната и чужбина, изграждане, довършване, трансформиране на предназначението и продажба на недвижими имоти, търговска дейност, консултантски услуги, както и всяка друга дейност, разрешена от закона, извън тези, за които се изисква лиценз.

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 2024 г. Групата има 9 служители на трудов договор.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	30 юни 2024 г. Участие %	31 декември 2023 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%

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет на Групата за шест месеца към 30 юни 2024 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 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

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

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2024 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 01.01.2024 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Групата:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС

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 финансовия отчет, са публикувани нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са влезли още в сила или все още не са одобрени от ЕС за прилагане за финансови периоди, започващи от 01.01.2024 г. Ръководството на групата счита, че те няма да имат съществен ефект върху нея:

- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 01 януари 2027 г., все още не е приет 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 2023 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 2023 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. Съществени събития през периода

През периода Дружеството е извършило частно пласиране на облигационна емисия с ISIN код: BG2100008247, оповестена в точка 019.

През периода Дружеството е предоставило аванс в размер на 10 018 хил. лв. за придобиване на 100% от дяловете на предприятие, оповестен в точка 15.

8. База за консолидация

8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

	30 юни 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Активи		
Нетекущи активи	37 885	62 634
Текущи активи	603	1 121
Активи, държани в процес на продажба	35 478	9 352
Общо активи	73 966	73 107
Нетекущи пасиви	28 341	27 652
Текущи пасиви	25 112	25 399
Общо пасиви	53 453	53 051
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на предприятието-майка	10 548	10 313
- неконтролиращо участие	9 965	9 743
	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Приходи	1 609	1 157
Финансови разходи	(688)	(736)
Оперативни разходи	(464)	(382)
Печалба за периода	457	39
Общо всеобхватен доход за периода	457	39
Общо всеобхватен доход, относим към		
- собствениците на предприятието-майка	235	20
- неконтролиращо участие	222	19
	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 002	2 331
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 462)	(2 336)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(460)	(5)

Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

През 2023 г. „Премиер Фонд“ АДСИЦ прехвърли 100% от дяловото си участие в „Кабакум Истейтс“ ЕООД за сумата от 1 700 хил. лв.

Балансовата стойност на нетните активи на „Кабакум Истейтс“ ЕООД признати към датата на прехвърлянето на 100 % от дяловете е представена както следва:

	Справедлива стойност към 31 декември 2023
	‘000 лв.
Инвестиционен имот	1 620
Краткосрочни вземания	2
Пари и парични еквиваленти	5
Общо текущи активи	1 627
Общо балансова стойност на нетни активи	1 627
	‘000 лв.
Общо получено възнаграждение	1 700
Общо нетни активи	1 627
Печалба от прехвърлянето на 100 % от дяловете	73
	‘000 лв.
Общо платено възнаграждение	1 680
Сума на пари и парични еквиваленти в дружеството при прехвърляне на 100 % от дяловете	(5)
Нетно парични средства при прехвърляне на 100 % от дялове	1 675

9. Репутация

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

	30 юни 2024	31 декември 2023
	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	726	726
Салдо към 31 декември	726	726
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	(309)	(309)
Салдо към 31 декември	(309)	(309)
Балансова стойност към 31 декември	417	417

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.

10. 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 2024 г.	1 420	1 420
Салдо към 30 юни 2024 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(222)	(222)
Амортизация за периода	(39)	(39)
Салдо към 30 юни 2024 г.	(261)	(261)
Балансова стойност към 30 юни 2024 г.	1 159	1 159

	Машини и съоръжения ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2023 г.	7	7
Придобити през периода	7	7
Трансфер от активи, държани за продажби	1 406	1 406
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2023 г.	(3)	(3)
Амортизация за периода	(162)	(162)
Трансфер от активи, държани за продажби	(57)	(57)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(222)	(222)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	1 198	1 198

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

Към 30 юни 2024 г. и 31 декември 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.

11. 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. 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, община Сухиндол, община Павликени и гр. Самоков 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:

	30 юни 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти в началото на периода	61 404	59 492
Придобити чрез покупка:	4 542	250
Продадени пред периода	-	(124)
Предоставени аванси за инвестиционни имоти	-	1 550
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)	(738)
Трансфер от активи, държани за продажба	-	5 100
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(29 078)	(3 905)
Отписани активи в резултат на бизнескомбинация	-	(1 620)
Трансфер към предплащания и други активи	-	-
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	1 376	1 399
Инвестиционни имоти към края на периода	36 694	61 404

Инвестиционни имоти на стойност 50 870 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми, включително активи, държани за продажба (31 декември 2023 г.: 47 372 хил. лв.) (бележка 12).

През юни 2024 г. Групата сключи предварителен договор за продажба на земя – 7 бр. парцели и сграда находяща се в гр. София, р-н Витоша, кв. Драгалевци, ул. Иван Милев. Очакван срок за прехвърляне на имотите е до края на 2024 г.

През месец май 2024 г. Групата сключи договор за отдаване под наем на собствен имот находящ се в гр. Добрич.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 30 юни 2024 г. в размер на 175 хил. лв. са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наем“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 212 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 2023 г.

12. Активи, държани за продажба

	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2023 г.	11 895
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	4 845
Трансфер от инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 257)
Трансфер от Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	(1 349)
Излезли чрез продажба	(782)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	9 352
Инвестиционни имоти, държани за продажба	29 078
Излезли чрез продажба	(2 952)
Балансова стойност към 30 юни 2024	35 478

13. 34 Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	18 731	18 538
- Акции, търгувани на БФБ	1 588	1 575
- Акции и дялове в колективни инвестиционни схеми	471	29
- Акции и дялове в търговски дружества	33 664	31 401
Балансова стойност	54 454	51 543

Инвестицията на стойност 33 664 хил. лв. представлява участието на Дружеството в „Инвест Девелопмент“ АД (31 декември 2023 г.: 31 401 хил. лв.). Предприятието оперира в сектор „Недвижими имоти“ като инвестира в недвижими имоти и в дружества, притежаващи недвижими имоти. За оценка на инвестицията е използван доклад на лицензиран оценител, като е използван метода на чистата стойност на активите. Ръководството на Групата е прегледало така получения доклад и е счело, че всички изходни данни, както и резултатът от доклада, отразяват настоящето финансово състояние на ПАО „Инвест Девелопмент“. Предвид липсата на информация за актуален валутен курс, обявен от Българска народна банка и поради голямата волатилност на руската рубла спрямо други по-широко търгувани валути, Групата е използвана валутен курс (рубла-лева) – 2,12148 лв. (31 декември 2023 г.: 1,97888) лв. Групата все още има наложено ограничение за търговия с акциите на ПАО Инвест Девелопмент, тъй като Р. България е в така наречения списък на неприятелски държави издаден от Руската Федерация.

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 2024 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 20 278 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 20 052 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 19.3.

14. Предоставени заеми

Нетекучи активи	30 юни 2024 г.			31 декември 2023 г.		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - нетекучи						
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	884	123	1 007	884	106	990
Начислени обезценки	-	-	(86)	-	-	(84)
Вземания по кредити, заеми и неустойки – нето	-	-	921	-	-	906
Текущи активи						
Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи						
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	6 436	424	6 860	6 313	338	6 651
Начислени обезценки	-	-	(439)	-	-	(432)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето	-	-	6 421	-	-	6 219

15. Търговски и други вземания

	30 юни 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутно	1 225	619
Обезценка на търговски вземания	(15)	(15)
Търговски вземания, нетно	1 210	604
Предоставени аванси за покупка на ценни книжа	450	450
Други вземания, бруто	53	242
Очаквани кредитни загуби	-	(47)
Други вземания, нетно	503	645
Финансови активи	1 713	1 249
Предоставени аванси за нефинансови активи	13 011	34
Други	25	8
Нефинансови активи	13 036	42
Търговски и други вземания	14 749	1 291

През март 2024 г. Групата е предоставила аванс в размер на 10 018 хил. лв. за придобиване на 100% от дяловете на предприятие. Предприятието, обект на сделката, притежава недвижими имоти - хотелски комплекс и прилежащи към него допълнителни сгради, предназначени за неговото обслужване, ведно с хотелско оборудване, находящи се в к.к. Св. Св. Константин и Елена, гр. Варна, със застроена площ от 1 260 кв. м.

През март 2024 г. Групата е предоставила аванси в размер на 2 960 хил. лв. за придобиване на имоти, находящи се в гр. Каварна, гр. Асеновград и гр. Димитровград.

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

16. Пари и парични еквиваленти

Към 30 юни 2024 г. Групата притежава 447 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 664 хил. лв.) и са деноминирани в левове в брой и по банкови сметки в страната. Към 30 юни 2024 г. и 31 декември 2023 г. Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

17. Собствен капитал

17.1. 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 2023 г. и 30 юни 2024 г. е представен, както следва:

	30 юни 2024 Брой акции	30 юни 2024 %	31 декември 2023 Брой акции	31 декември 2023 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	24 890	24,90
УПФ Съгласие	6 841	6,84	6 521	6,52
УПФ ЦКБ-Сила	5 700	5,70	6 020	6,02
ДФ Конкорд Фонд 2 Акции	6 484	6,49	6 484	6,49
ДФ С-Микс	5 138	5,14	5 138	5,14
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	50 897	50,93	50 897	50,93
Общ брой акции	99 950	100,00	99 950	100,00

18. 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	Признати в	30 юни
	2024	печалбата или	2024
	'000 лв.	загубата	'000 лв.
		'000 лв.	
Инвестиционни имоти	470	-	470
Финансови активи	1 887	314	2 201
Предоставени заеми	(51)	(1)	(52)
	2 306	313	2 619
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(51)		(52)
Отсрочени данъчни пасиви	2 357		2 671
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 306		2 619

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари	Признати в	31 декември
	2023	печалбата или	2023
	'000 лв.	загубата	'000 лв.
		'000 лв.	
Инвестиционни имоти	474	(4)	470
Финансови активи	1 657	230	1 887
Търговски и други вземания	-	-	-
Предоставени заеми	(30)	(21)	(51)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	47	-
	2 054	252	2 306
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(77)		(51)
Отсрочени данъчни пасиви	2 131		2 357
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 054		2 306

19. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2024	31 декември 2023	30 юни 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	12 919	12 617	33 295	9 996
Банкови заеми	2 375	4 773	25 871	23 182
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 957	13 367		-
Общо балансова стойност	29 251	30 757	59 166	33 178

19.1. Облигационни заеми

На 28 юни 2018 г. Групата е сключила 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.;
- Купон: 6-месечен EURIBOR с надбавка от 1%, но не по-малко от 2,75% и не повече от 6%, при лихвена конвенция Actual/365L, ISMA – Year;
- 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 Групата 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 2024 г. е в размер на 6 249 хил. лв., от които 249 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 6 340 хил. лв., от които 340 хил. лв. лихви).

На 22 март 2024 г. Групата е сключила облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100008247;
- Брой облигации: 14 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Размер на облигационния заем: 14 000 хил. евро.;
- Срок на облигационния заем: 9 год.;
- Начина на амортизация на главницата: на 10 равни вноски по 1 400 хил. евро, дължими на шест месеца, считано от началото на петата година от емитирането на заема;
- Купон: 6-месечен EUROBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 3,00% и не повече от 5,00%, при лихвена конвенция Actual/365L, ISMA – Year;
- Начин на плащане на лихва – два пъти годишно на шестмесечна база;

На 01 август 2024 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспекта за допускане до търговия на облигациите на Групата на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код NLCB на 13 август 2024 г.

Плащанията на главницата са дължими след септември 2028 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Облигационни емисии“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 юни 2024 г. е в размер на 37 хил. лв., от които 378 хил. лв. лихви.

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. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 юни 2024 г. са в размер на 6 240 хил. лв., от които 240 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 6 277 хил. лв., от които 277 хил. лв. лихви).

19.2. 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 юни 2024 г. лихвения процент по кредита е променен на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2,8 % и не повече от 4,3 % през периода от юни 2024 до 24.09.2024 г. включително.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК 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 – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 12 000 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 – РЛПККК (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 инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 2 700 хил. лв.;
- Срок на кредита – 21 февруари 2031 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 кредит за оборотни средства:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 508 хил. лв.;
- Срок на кредита – до 21 август 2024 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява еднократно на падеж;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на дружеството.

През месец юни 2024 г., банковия кредит е изплатен изцяло.

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

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

Към 30 юни 2024 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 13 957 хил. лв., от които 298 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 13 367 хил. лв., от които 204 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 2024 г. 29 918 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 29 089 хил. лв.), от които 9 639 хил. лв. акции на Предприятието-майка в дъщерното предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ (31 декември 2023.: 9 036 хил. лв.).

20. Търговски и други задължения

	30 юни 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	134	154
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	10 719	31 937
Други задължения	4 363	4 363
Финансови пасиви	15 216	36 454
Пенсионни и други задължения към персонала	11	9
Данъчни задължения	216	256
Получени аванси	11 787	-
Други	12	33
Нефинансови пасиви	12 026	298
Текущи търговски и други задължения	27 242	36 752

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

Информацията за получените аванси за финансови инструменти е представена по-долу:

	30 юни 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Активни договори за продажба на дъщерни предприятия	721	3 415
Неустойки по договори за продажба на дъщерни предприятия	31	31
Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия	752	3 446
Активни договори за продажба на финансови активи	8 588	11 926
Неустойки по активни договори за продажба на финансови активи	88	54
Прекратени договори за продажба на финансови активи	1 267	6 910
Неустойки по прекратени договори за продажба на финансови активи	24	46
Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия	9 967	18 936
Общо задължения за аванси по договори	10 719	22 382

21. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	3 319	825
Печалба от продажба на финансови активи	9	-
	3 328	825

22. Други финансови позиции

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Приходи от лихви	226	103
Разходи за лихви	(1 759)	(1 543)
Печалби (Загуби) продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	2	-
Печалби (Загуби) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	37	70
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	29	239
Други финансови позиции, нетно	(134)	(183)
	(1 599)	(1 314)

23. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(19)	(28)
Такси и комисиони	(57)	(40)
Други	(81)	(75)
	(157)	(143)

24. Разходи за персонала

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(91)	(82)
Разходи за осигуровки	(19)	(16)
	(110)	(98)

25. Други разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 ‘000 лв.
Разходи за данъци за инвестиционни имоти	(208)	(185)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	-	(2)
Други разходи	(11)	(8)
	(219)	(195)

26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2023 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	2 805	222
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	(281)	(22)
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	140	90
- Необлагаеми приходи	47	4
- Обезценка на вземания	(2)	-
- Приспадане на данъчни загуби	96	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(313)	(106)
Разходи за данъци върху дохода	(313)	(106)

27. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал и собственици.

27.1. 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 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения и осигуровки	21	21
Общо възнаграждения	21	21

28. Разчети със свързани лица

	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	3	4
Общо текущи задължения към свързани лица	3	4
Общо задължения към свързани лица	3	4

29. 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 2024	За 6 месеца към 30 юни 2023
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	2 270 000	97 000
Брой акции	99 950	99 950
Основна печалба / (загуба) на акция (в лв. за акция)	22,71	0,97

30. 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 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	1 588	471	52 395	54 454
Общо	1 588	471	52 395	54 454

31 декември 2023 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	1 604	-	49 939	51 543
Общо	1 604	-	49 939	51 543

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

31. Събития след края на отчетния период

На 01 август 2024 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспекта за допускане до търговия на облигациите на Групата на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код NLCB на 13 август 2024 г.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

32. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2024 г. (включително сравнителната информация за 2023 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 29 август 2024 г.