

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 недвижности, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижности, 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 септември 2023 г. Групата има 10 служители на трудов договор.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	30 септември 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 септември 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 коронавирус 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 септември 2023	31 декември 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Активи		
Нетекущи активи	57 212	59 528
Текущи активи	231	1 273
Активи, държани в процес на продажба	13 789	11 895
Общо активи	71 232	72 696
Нетекущи пасиви	33 745	35 745
Текущи пасиви	17 509	17 110
Общо пасиви	51 254	52 855
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на предприятието-майка	10 273	10 202
- неконтролиращо участие	9 708	9 639
	За 9 месеца към 30 септември 2023	За 9 месеца към 30 септември 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи	1 800	2 086
Финансови разходи	(1 074)	(1 274)
Оперативни разходи	(589)	(519)
Загуба за периода	137	293
Общо всеобхватна загуба за периода	137	293
Общо всеобхватна печалба, относима към		
- собствениците на предприятието-майка	70	151
- неконтролиращо участие	67	142
	За 9 месеца към 30 септември 2023	За 9 месеца към 30 септември 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 753	5 559
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 675	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(6 476)	(5 390)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(48)	169

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 отчетния период 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 30 септември 2023 г. хил. 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
	хил. лв.
Общо получено възнаграждение	1 700
Общо нетни активи	1 627
Печалба от прехвърлянето на 100 % от дяловете	73
	хил. 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

Печалбата от прехвърлянето на 100 % от дяловото си участие в размер на 73 хил. лв. е включена в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи“.

8. Репутация

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

	30 септември 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	(287)	(287)
Призната загуба от обезценка	(22)	(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 септември 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 септември 2023 г.	<u>14</u>	<u>14</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2023 г.	(3)	(3)
Амортизация за периода	(3)	(3)
Салдо към 30 септември 2023 г.	<u>(6)</u>	<u>(6)</u>
Балансова стойност към 30 септември 2023 г.	<u>8</u>	<u>8</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 септември 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	1 023
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(1 894)
Придобити чрез покупка	212
Трансфер към предплащания и други активи	658
Излезли чрез продажба на дъщерни предприятия	(1 620)
Други изменения	(699)
Балансова стойност към 30 септември 2023 г.	<u>57 172</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 777 хил. лв. и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми.

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. Заплатения аванс от Групата е възстановен от продавача в пълен размер към датата на изготвянето на настоящия отчет.

През периода са придобити инвестиционни имоти в община Павликени и община Севлиево.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 276 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	1 894
Балансова стойност към 30 септември 2023 г.	13 789

12. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	30 септември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	18 538	47 439
- Акции, търгувани на БФБ	1 860	1 817
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	29	6 297
- Акции и дялове в търговски дружества	30 331	-
Балансова стойност	50 758	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 септември Групата има ограничения върху продажбата на тези акции, като ръководство следи внимателно събитията 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 септември 2023 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 19 676 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 септември 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	96	980	49	-	49
Начислени обезценки	-	-	(48)	-	-	(2)
Вземания по кредити, заеми и неустойки – нето			932			47

Текущи активи	30 септември 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	6 303	232	6 535	5 724	201	5 925
Начислени обезценки	-	-	-	-	-	(296)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			6 535			5 629

14. Търговски и други вземания

	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	41	20
Обезценка на търговски вземания	(13)	(13)
Търговски вземания, нетно	28	7
Предоставени аванси за покупка на ценни книжа	450	450
Други вземания, бруто	148	559
Очаквани кредитни загуби	(47)	(47)
Други вземания, нетно	551	962
Финансови активи	579	969
Предоставени аванси за имоти	-	658
Данъци за възстановяване	43	4
Други	6	17
Нефинансови активи	49	679
Търговски и други вземания	628	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 септември 2023 г. Групата притежава 98 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 146 хил. лв.) и са деноминирани в левове в брой и по банкови сметки в страната. Към 30 септември 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 септември 2023 г. е представен, както следва:

	30 септември 2023 Брой акции	30 септември 2023 %	31 декември 2022 Брой акции	31 декември 2022 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,9	24 890	24,9
ДФ КОНКОРД ФОНД-2 АКЦИИ	6 484	6,49	-	-
УПФ ЦКБ Сила	6 020	6,02	-*	-*
ДФ С-Микс	5 138	5,14	5 138	5,14
Други юридически лица	57 418	57,45	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 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Инвестиционни имоти	474	-	474
Финансови активи	1 657	123	1 780
Предоставени заеми	(30)	24	(6)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	2 054	147	2 201
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(77)		(53)
Отсрочени данъчни пасиви	2 131		2 254
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 054		2 201

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, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2023	31 декември 2022	30 септември 2023	31 декември 2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	8 343	10 433	13 995	17 994
Банкови заеми	1 845	5 303	27 271	27 271
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 339	12 842		
Общо балансова стойност	23 527	28 578	41 266	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 септември 2023 г. е в размер на 4 192 хил. лв., от които 192 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г: 6 407 хил. лв., от които 407 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. Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 септември 2023 г. са в размер на 4 151 хил. лв., от които 151 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 септември 2023 г., поради значителното нарастване на едномесечния EURIBOR, Дружеството-майка предоговори с обслужващата банка лихвеният процент по валутния кредит да бъде 1 месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2,8 % и не повече от 3,6 % през периода от 25.09.2023 г. до 24.12.2023 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 – 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 – 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 кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПККК 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 септември 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 13 341 хил. лв., от които 191 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 12 842 хил. лв., от които 130 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделки е между 4,50% и 7%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност съгласно индивидуалния отчет на Предприятието-майка към 30 септември 2023 г. 28 702 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 27 788 хил. лв.), от които 7 117 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 септември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	123	211
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	22 171	21 777
Финансови пасиви	22 294	21 988
Получени аванси за продажба на инвестиционни имоти	11 169	7 405
Пенсионни и други задължения към персонала	11	16
Данъчни задължения	215	154
Провизии	-	10
Други	5	41
Нефинансови пасиви	11 400	7 626
Текущи търговски и други задължения	33 694	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 9 месеца към 30 септември 2023 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2022 ‘000 лв.
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	1 429	1 007
	1 429	1 007

21. Други финансови позиции

	За 9 месеца към 30 септември 2023 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2022 ‘000 лв.
Приходи от лихви	129	100
Разходи за лихви	(2 333)	(2 132)
Печалби (Загуби) продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	20	10
Печалби (Загуби) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	89	414
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	-	9
Други финансови позиции, нетно	(52)	(500)
	(2 147)	(2 099)

22. Разходи за външни услуги

	За 9 месеца към 30 септември 2023 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2022 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(32)	(20)
Такси и комисиони	(45)	(12)
Други	(127)	(127)
	(204)	(159)

23. Разходи за персонала

	За 9 месеца към 30 септември 2023 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2022 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(120)	(120)
Разходи за осигуровки	(24)	(25)
	(144)	(145)

24. Други разходи

	За 9 месеца към 30 септември 2023 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2022 ‘000 лв.
Разходи за данъци за инвестиционни имоти	(276)	(276)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(8)	-
Други разходи	(28)	(9)
	(312)	(285)

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 9 месеца към 30 септември 2023 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2022 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	478	393
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	(5)	(4)
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	264	142
- Необлагаеми приходи	(67)	(25)
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(147)	(75)
Разходи за данъци върху дохода	(147)	(75)

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 9 месеца към 30 септември 2023 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2022 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения и осигуровки	30	30
Общо възнаграждения	30	30

27. Разчети със свързани лица

	30 септември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	2	4
Общо текущи задължения към свързани лица	2	4
Общо задължения към свързани лица	2	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 9 месеца към 30 септември 2023	За 9 месеца към 30 септември 2022
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	264 000	176 000
Брой акции	99 950	99 950
Основна печалба / (загуба) на акция (в лв. за акция)	2,64	1,76

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 септември 2023 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	1 889	-	48 869	50 758
Общо	1 889	-	48 869	50 758

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 – 22 ноември 2023 г., с изключение на следните некоригиращи събития:

- На 20 октомври 2023 г. Дружеството-майка е сключило договор с контрагент за продажба на собствени недвижими имоти, за което е получило аванс.
- В края на месец октомври 2023 г. Дружеството-майка, поради промяна в инвестиционните си намерения прекратява договор за продажба на собствения си недвижим имот в с. Стамболово;
- Считано от 01 ноември 2023 г. Дружеството-майка има назначен нов Директор за връзки с инвеститорите.
- На 17 ноември 2023 г. е публикувана покана в Търговския регистър за свикване на Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ за промяна на параметрите по облигационна емисия с ISIN код: BG2100024178.

31. Одобрение на финансовия отчет

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