

Приложение към междинен съкратен финансов отчет

1. Предмет на дейност

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

Основната дейност на Дружеството се състои в 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 Дружеството е гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, офис 20.

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

Към 30 септември 2023 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 2 служители на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен индивидуален финансов отчет за шест месеца към 30 септември 2023 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие с МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството.

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

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

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 Дружеството

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 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:
 - i. Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
 - ii. Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – отлагане на ефективната дата за прилагане;
 - iii. 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 финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

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

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

5. Управление на риска относно финансови инструменти

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

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 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 Дружеството, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	30 септември 2023 '000 лв.	Участие %	31 декември 2022 '000 лв.	Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ	България	9 716	51,42	9 716	51,42
		9 716		9 716	

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

Към 30 септември 2023 г. Дружеството е заложило акции на своето дъщерно предприятие в размер на 9 096 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 9 006 хил. лв.) като обезпечение по заеми, оповестени в точка 13.

8. 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, котирали 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 Дружеството в „Инвест Девелопмент“ АД. През отчетния период е извършена рекласификация на акциите от категория „Капиталови инструменти, котирали на чуждестранни борси“ в категория „Акции и дялове в търговски дружества“ поради отписване на емисията от търговия на Московата фондова борса. Към 30 септември Дружеството има ограничения върху продажбата на тези акции, като Ръководство следи внимателно събития относно конфликта между Русия и Украйна с цел вземане на навременни действия.

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

Към 30 септември 2023 г. Дружеството е предоставило 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 13.

9. Предоставени заеми

През 2020 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 835 хил. лв. с падеж през 2025 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,8% годишно. Вземанията по заема възлизат на 930 хил. лв., от които 95 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 907 хил. лв., от които 72 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 45 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 45 хил. лв.).

През 2022 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 4 900 хил. лв. с падеж през 2023 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 4,25% годишно. Главницата по заема е погасена през отчетния период.

През четвъртото тримесечие на 2022 г. Дружеството е отпуснало заем в размер на 25 хил. евро с падеж е 31 декември 2025 г. Вземанията по заема възлизат на 50 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 49 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 3 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 3 хил. лв.).

През третото тримесечие на 2023 г. Дружеството е отпуснало заем в размер на 3 228 хил. евро с падеж е 31 декември 2023 г. Вземанията по заема възлизат на 6 331 хил. лв., от които 18 хил. лв. лихви.

10. Търговски и други вземания

	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Предоставени аванси за покупка на ценни книжа	450	450
Други вземания, бруто	33	64
Очаквани кредитни загуби	-	-
Други вземания, нетно	483	514
Финансови активи	483	514
Разходи за бъдещи периоди	5	-
Нефинансови активи	5	-
Търговски и други вземания	488	514

11. Акционерен капитал

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

Списъкът на акционерите, притежаващи 5% и над 5% от капитала на Дружеството, съответно към 30 септември 2023 г. и 31 декември 2022 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 и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	69 922	57,45	69 922	69,96
Общ брой акции	99 950	100,00	99 950	100,00

12. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики 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.
Финансови активи	1 657	123	1 780
Предоставени заеми	(30)	24	(6)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	1 580	147	1 727
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(77)		(53)
Отсрочени данъчни пасиви	1 657		1 780
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 580		1 727

Отсрочените данъци за сравнителния период 2022 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2022 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Финансови активи	1 513	144	1 657
Търговски и други вземания	(2)	2	-
Предоставени заеми	(3)	(27)	(30)
Неизползвани данъчни загуби	(47)		(47)
	1 461	119	1 580
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(52)		(77)
Отсрочени данъчни пасиви	1 513		1 657
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 461		1 580

13. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Облигационни заеми	4 192	6 407	7 995	9 994
Банкови заеми	-	-	-	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 339	12 842	-	-
Общо балансова стойност	17 531	19 249	7 995	9 994

13.1. Облигационни заеми

На 28 юни 2018 г. Дружеството 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 Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код 178С на 05 април 2019 г. На 13 юни 2023 г. е проведено общо събрание на облигационерите за промяна на начина на изчисление на лихви, считано от 28 юни 2023 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).

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

Към 30 септември 2023 г. Дружеството е страна по договори за продажба на финансови инструменти със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 30 септември 2023 г. задълженията на Дружеството 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 сделките е между 4,50% и 7%. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност към 30 септември 2023 г. в размер на 28 702 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 27 788 хил. лв.).

14. Търговски и други задължения

	30 септември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	9	52
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	21 171	21 777
Финансови пасиви	22 180	21 829
Пенсионни и други задължения към персонала	1	5
Нефинансови пасиви	1	5
Текущи търговски и други задължения	22 181	21 834

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

15. 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

16. 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	(1 242)	(910)
Печалба / (Загуба) от продажби на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	20	10
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	89	414
Печалба / (Загуба) от преоценка на валута	-	(1)
Други финансови позиции, нетно	4	(438)
	(1 000)	(825)

17. Разходи за външни услуги

	За 9 месеца към 30 септември 2023 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2022 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(21)	(20)
Такси и комисиони	(16)	(10)
Други	(12)	(13)
	(49)	(43)

18. Разходи за персонала

	За 9 месеца към 30 септември 2023 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2022 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(30)	(30)
Разходи за осигуровки	(6)	(6)
	(36)	(36)

19. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2022 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	341	101
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход от / (разход за) данъци върху дохода	(34)	(10)
Данъчен ефект от:		
Преоценки на финансови активи	76	142
Обезценки на финансови активи	-	(25)
Необлагаеми приходи	74	-
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)

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

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	30 септември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
2019 г.	от 2020 г. до 2024 г.	1 348	1 348
2020 г.	от 2021 г. до 2025 г.	2 070	2 070
2021 г.	от 2022 г. до 2026 г.	1 687	1 687
2022 г.	от 2023 г. до 2027 г.	1 474	1 474
2023 г.	от 2024 г. до 2028 г.	1 390	-
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		797	658

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици и ключов управленски персонал.

20.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 9 месеца към 30 септември 2023 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2022 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати и осигуровки	21	21
Общо възнаграждения	21	21

21. Разчети със свързани лица

	30 септември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	2	3
Общо текущи задължения към свързани лица	2	3
Общо задължения към свързани лица	2	3

22. Доход на една акция

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

	За 9 месеца към 30 септември 2023	За 9 месеца към 30 септември 2022
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	194 473	24 549
Брой акции	99 950	99 950
Основен доход на акция (в лв. за акция)	1,95	0,25

23. 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.

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.

24. Събития след края на отчетния период

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

25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 септември 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.10 2023 г.