

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 покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижимости, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижимости, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

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 31 март 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 три месеца към 31 март 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 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични трансакции;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация.

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

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	31 март 2023 '000 лв.	Участие %	31 декември 2022 '000 лв.	Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ	България	9 716	51,42	9 716	51,42
		<u>9 716</u>		<u>9 716</u>	

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

Към 31 март 2023 г. Дружеството е заложило акции на своето дъщерно предприятие в размер на 8 954 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:

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

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

Към 31 март 2023 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 18 781 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 18 782 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 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 915 хил. лв., от които 80 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 46 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. Вземанията по заема възлизат на 5 070 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 5 018 хил. лв.),

от които 181 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 129 хил. лв.). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 253 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 251 хил. лв.).

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. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 3 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 3 хил. лв.).

10. Търговски и други вземания

	31 март 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Предоставени аванси за покупка на ценни книжа	450	450
Други вземания, бруто	32	64
Очаквани кредитни загуби	-	-
Други вземания, нетно	482	514
Финансови активи	482	514
Разходи за бъдещи периоди	11	-
Нефинансови активи	11	-
Търговски и други вземания	493	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 31 март 2023 г. и 31 декември 2022 г., е представен, както следва:

	31 март 2023 Брой акции	31 март 2023 %	31 декември 2022 Брой акции	31 декември 2022 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,9	24 890	24,9
ДФ С-Микс	5 138	5,14	5 138	5,14
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	69 922	69,96	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	Признати в	31 март
	2023	печалбата или загубата	2023
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи	1 657	62	1 719
Търговски и други вземания	-	-	-
Предоставени заеми	(30)	-	(30)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	1 580	62	1 642
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(77)		(77)
Отсрочени данъчни пасиви	1 657		1 719
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 580		1 642

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари	Признати в	31 декември
	2022	печалбата или загубата	2022
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘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	1513		1 657
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 461		1 580

13. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекучи	
	31 март 2023	31 декември 2022	31 март 2023	31 декември 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Облигационни заеми	6 645	6 407	9 994	9 994
Банкови заеми	-	-	-	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 001	12 842	-	-
Общо балансова стойност	19 646	19 249	9 994	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 4,25%, но не по-малко от 3,25%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 02 април 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспекта за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код 178С на 05 април 2019 г.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 март 2023 г. е в размер на 6 645 хил. лв., от които 645 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 6 407 хил. лв., от които 407 хил. лв. лихви).

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

Към 31 март 2022 г. Дружеството е страна по договори за продажба на финансови инструменти със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 31 март 2023 г. задълженията на Дружеството по тези сделки възлизат на 13 001 хил. лв., от които 223 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 12 842 хил. лв., от които 130 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е между 4,50% и 7%. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност към 31 март 2023 г. в размер на 27 735 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 27 788 хил. лв.).

14. Търговски и други задължения

	31 март 2023	31 декември 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	30	52
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	21 886	21 777
Финансови пасиви	21 916	21 829
Пенсионни и други задължения към персонала	3	5
Нефинансови пасиви	3	5
Текущи търговски и други задължения	21 919	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 3 месеца към 31 март 2023 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 ‘000 лв.
Печалба от продажба с финансови активи	-	-
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	624	504
Приходи от дивиденди		
	624	504

16. Други финансови позиции

	За 3 месеца към 31 март 2023 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 ‘000 лв.
Приходи от лихви	60	8
Разходи за лихви	(390)	(282)
Печалба / (Загуба) от продажби на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	-	10
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	15	134
Други финансови позиции, нетно	(74)	(17)
	(389)	(147)

17. Разходи за външни услуги

	За 3 месеца към 31 март 2023 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(8)	(11)
Такси и комисиони	(4)	(3)
Други	(7)	(7)
	(19)	(21)

18. Разходи за персонала

	За 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
Разходи за заплати	(10)	(10)
Разходи за осигуровки	(2)	(2)
	(12)	(12)

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 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	203	323
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход от / (разход за) данъци върху дохода	(20)	(32)
Данъчен ефект от:		
Преоценки на финансови активи	64	50
Необлагаеми приходи	-	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(62)	(50)
Разходи за данъци върху дохода	(62)	(50)

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

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	31 март 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.	431	-
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		701	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 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения: Заплати и осигуровки	7	7
Общо възнаграждения	7	7

21. Разчети със свързани лица

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи задължения: Ключов управленски персонал	3	3
Общо текущи задължения към свързани лица	3	3
Общо задължения към свързани лица	3	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 3 месеца към 31 март 2023	За 3 месеца към 31 март 2022
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	140 507	272 189
Брой акции	99 950	99 950
Основен доход на акция (в лв. за акция)	1,41	2,72

23. 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.

31 март 2023 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	8 129	-	48 063	56 192
Общо	8 129	-	48 063	56 192

31 декември 2022 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	8 114	-	47 439	55 553
Общо	8 114	-	47 439	55 553

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

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 31 март 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 02.05.2023 г.