

Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

1. Информация за групата

„Нео Лондон Капитал“ АД (Предприятие-майка) е акционерно дружество, учредено съгласно законодателство 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 недвижимости, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижимости, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

До 10 август 2021 г. седалището и адресът на управление на Предприятието-майка е бил в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. Считано от 11 август седалището и адресът на управление на Предприятието-майка е 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 Майя Пенева. Считано от 25 февруари 2021 г. Майя Пенева е освободена от поста ѝ и на нейното място е избрана Антония Видинлиева.

Предприятието-майка се представлява от Християн Дънков и Майя Пенева заедно. Считано от 25 февруари 2021 г. Предприятието-майка се представлява само и единствено от Християн Дънков.

Предприятието-майка има емитирани дългови инструменти, които се търгуват на Българска фондова борса, сегмент Облигации, под борсов код 178С.

До 14 февруари 2021 г. акциите на Предприятието-майка са се търгували на Българска фондова борса под борсов код 178В. Считано от 15 февруари акциите на Предприятието-майка се търгуват на Българска фондова борса под борсов код NLC.

Към 31 декември 2021 г. Групата има 11 служители на трудов договор.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	31 декември 2021 г. Участие %	31 декември 2020 г. Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ, гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2, ЕИК 148006882	Секюритизация в недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Нео Лондон Капитал“ АД	51,42%	54,39%
Грийнхаус Стрелча ЕАД, гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, ЕИК 203828597	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ	51,42%	54,39%
Кабакум Истейтс ЕООД, гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ЕИК: 206393320	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ	51,42%	-

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет на Групата за дванадесет месеца към 31 декември 2021 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 2020 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.

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2021 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС;
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС;
- МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет 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 одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;

- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 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 2020 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 2020 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Значими сделки и събития през периода

През отчетния период не са възникнали значими събития и не са сключвани значими сделки, различаващи с от обичайната дейност на Групата.

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Групата, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

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:

	31 декември 2021 '000 лв.
Активи	
Нетекущи активи	63 881
Текущи активи	2 019
Активи, държани в процес на продажба	6 425
Общо активи	72 325
Нетекущи пасиви	44 434
Текущи пасиви	8 583
Общо пасиви	53 017
Собствен капитал, относим към:	
- собствениците на предприятието-майка	9 928
- неконтролиращо участие	9 380
	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Приходи	2 699
Печалба от изгодна покупка	21
Финансови разходи	(1 701)
Разходи за материали	(19)
Разходи за външни услуги	(199)
Разходи за персонала	(133)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(56)
Други разходи	(368)
Печалба за периода	244
Общо всеобхватен доход за периода	244
Общо всеобхватен доход, относим към	
- собствениците на предприятието-майка	125
- неконтролиращо участие	119

За 12 месеца
към
31 декември
2021

‘000 лв.

Нетен паричен поток от оперативна дейност	8 734
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1
Нетен паричен поток от финансова дейност	(8 829)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(94)

8.2. Придобиване на контрол над „Премиер Фонд“ АДСИЦ

На 11 август 2020 г. с решение на Комисията за финансов надзор Предприятието-майка е получило одобрение за публикуване на търгово предложение за изкупуване на акции от миноритарните собственици на „Премиер Фонд“ АДСИЦ. Така, на 11 август 2020 г., Групата е придобила контрол върху 63,94% от правата на глас в „Премиер Фонд“ АДСИЦ. До 10 август 2020 г. инвестицията в дъщерното предприятие е била представяна като финансов актив, отчитан по справедлива стойност през печалбата и загубата със справедлива стойност от 12 082 хил. лв. Акциите на дъщерното предприятие се търгуват на Българска фондова борса под борсов код PREM.

От датата на придобиването до края на 2020 г. дружество „Премиер Фонд“ АДСИЦ е реализирало приходи в размер на 2 576 хил. лв. и печалба в размер на 1 241 хил. лв., които са включени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата. Ако дружеството беше придобито на 1 януари 2020 г., приходите на Групата за периода щяха да бъдат с 554 хил. лв. повече, а печалбата на Групата щеше да е с 1 037 хил. лв. по-малко.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Премиер Фонд“ АДСИЦ е извършено през август 2020 г. като за целите на настоящия отчет са използвани провизорни данни за дружеството към месец август 2020 г.

Справедлива
стойност към датата
на придобиване

‘000 лв.

Инвестиционни имоти	52 720
Търговски и други вземания	7 132
Пари и парични еквиваленти	10 309
Общо активи	70 161
Задължения	(52 338)
Нетни разграничими активи	17 823

‘000 лв.

Прехвърлено възнаграждение	12 081
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(10 309)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	1 772
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	1 772

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Платено възнаграждение	12 082
Неконтролиращо участие	6 427
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	<u>(17 823)</u>
Репутация от бизнес комбинацията	<u>686</u>

След бизнес комбинацията, Групата е придобила още 0,09% от капитала на дъщерното дружество, като в резултат от операцията е призната допълнителна репутация в размер на 1 хил. лв.

В края на 2020 г. Групата се е освободила от 9,64% от капитала на дъщерното предприятие, като в резултат на операцията стойността на неконтролиращото участие се е увеличила с 1 838 хил. лв., а неразпределената печалба на Групата се е увеличила с 64 хил. лв.

В края на 2020 г. е извършен тест за обезценка на генерирана репутация, като резултат е призната загуба от обезценка в размер на 287 хил. лв.

През 2021 г. Групата се е освободила от 2,97% от капитала на дъщерното предприятие, като в резултат на операцията стойността на неконтролиращото участие се е увеличила с 546 хил. лв., а стойността на неразпределената печалба на Групата се увеличила с 53 хил. лв.

Репутацията е свързана главно с очакванията за растеж и бъдеща рентабилност. Репутацията не се очаква да бъде приспадната за данъчни цели. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

8.3. Придобиване на контрол над „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД

В края на 2020 г. Групата, чрез своето дъщерно предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ, е придобила 100% капитала и правата на глас на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД, със седалище гр. Стрелча. Стойността на направената инвестиция е в размер на 9 440 хил. лв.

Предметът на дейност на дъщерното дружество е придобиване на недвижими имоти, 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.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дъщерното дружество „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД е извършено в края на декември 2020 г. като за целите на настоящия отчет са използвани провизорни данни за дружеството към месец декември 2020 г.

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	9 838
Търговски и други вземания	13
Пари и парични еквиваленти	<u>36</u>
Общо активи	9 887
Задължения	<u>(520)</u>
Нетни разграничими активи	<u>9 367</u>

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Платено възнаграждение	5 134
Неконтролиращо участие	4 272
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	<u>(9 367)</u>
Репутация от бизнес комбинацията	<u>39</u>

Репутацията е свързана главно с очакванията за растеж и бъдеща рентабилност. Репутацията не се очаква да бъде приспадната за данъчни цели. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

8.4. Придобиване на контрол над „Кабакум Истейтс“ ЕООД

През март 2021 г. Групата, чрез своето дъщерно предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ, е придобила 100% капитала и правата на глас на „Кабакум Истейтс“ ЕООД, със седалище гр. Варна. Стойността на направената инвестиция е в размер на 1 600 хил. лв. Възнаграждението е изцяло платено през 2020 г. и е било представено в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2020 г. на ред „Търговски и други вземания“.

Предметът на дейност на дъщерното дружество е придобиване на недвижими имоти, 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.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дъщерното дружество „Кабакум Истейтс“ ЕООД е извършено в края на март 2021 г. като за целите на настоящия отчет са използвани провизорни данни за дружеството към месец март 2021 г.

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	1 620
Пари и парични еквиваленти	<u>1</u>
Общо активи	1 621
Задължения	<u>-</u>
Нетни разграничими активи	<u>1 621</u>

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	1 621
Платено възнаграждение	(823)
Неконтролиращо участие	<u>(787)</u>
Печалба от бизнес комбинацията	<u>11</u>

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

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 2021 г.	1 382	1 382
Придобити през периода	5	5
Рекласифицирани като държани за продажба	(1 382)	(1 382)
Салдо към 31 декември 2021 г.	5	5
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2021 г.	(2)	(2)
Рекласифицирани като държани за продажба	57	57
Амортизация за периода	(56)	(56)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(1)	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	4	4

	Машини и съоръжения '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-
Придобити през периода	1 382	1 382
Салдо към 31 декември 2020 г.	1 382	1 382
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-
Амортизация за периода	(2)	(2)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(2)	(2)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	1 380	1 380

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 2020 г. и 31 декември 2021 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. 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. Бяла, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/ 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:

	‘000 лв.
Инвестиционни имоти към 1 януари 2020 г.	-
Придобити чрез:	
- бизнес комбинации	62 558
- покупка	6 738
Продадени пред периода	(2 465)
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 906)
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	1 480
Инвестиционни имоти към 31 декември 2020 г.	62 405
Придобити чрез:	
- бизнес комбинации	1 620
- покупки	1 036
Възстановени аванси за покупка на инвестиционни имоти	(968)
Продадени през периода	(1 108)
Трансфер към активи, държани за продажба	(5 100)
Трансфер от активи, държани за продажба	5 906
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	13
Инвестиционни имоти към 31 декември 2021 г.	63 804

Инвестиционни имоти на стойност 48 696 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2021 г. в размер на 757 хил. лв. (2020 г.: 82 хил. лв) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми.

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Дружеството-майка е предоставило аванси за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Божурище и в областите Габрово и Велико Търново в размер на 2 035 хил. лв. Очаква се имотите да бъдат придобити до юли 2022 г.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 366 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

Групата е признала приходи от неустойки по предварителни договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти в размер на 337 хил. лв. (2020 г.: 779 хил. лв.)

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е призната на ниво 3 в йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13 и няма промяна спрямо 31 декември 2020 г.

11. Активи , държани за продажба

	‘000 лв.
Активи към 1 януари 2021 г.	5 906
Трансфер към инвестиционни имоти	(5 906)
Трансфер от инвестиционни имоти	5 100
Трансфер от имоти, машини и съоръжения	1 325
Инвестиционни имоти към 31 декември 2021 г.	6 425

През месец октомври 2020 г. Групата е намерила потенциален купувач на имота и е сключила предварителен договор за продажбата му. През месец декември 2020 г. поради неизпълнение на поетите ангажименти по договора от страна на купувача договорът е прекратен, в резултат на което е договорено обезщетение с цел защита на материалния интерес на дъщерното

предприятие Премиер Фонд АДСИЦ. Групата не е променила намеренията си за продажба на инвестиционния имот и е продължила активно да търси потенциални купувачи.

Към 31 декември 2020 г. справедливата стойност на инвестиционния имот държан за продажба е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители в размер на 5 906 хил. лв. През първото тримесечие на 2021 г. Групата е сключила предварителен договор за продажбата на имот. През второ тримесечие на 2021 г поради неизпълнение на поетите ангажименти по договора от страна на купувача договора е прекратен, в резултат на което е начислено обезщетение в размер на 325 хил. лв. Групата не е променила намеренията си за продажба на инвестиционния имот и продължава активно да търси потенциални купувачи.

През четвъртото тримесечие на 2021 г. Премиер Фонд АДСИЦ е сключил предварителен договор за продажба на собствен имот ведно с прилежащите машини и съоръжения

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е призната на ниво 3 в йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13.

12. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва следните категории финансови активи:

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	45 857	43 852
- Капиталови инструменти, котиран на Българска фондова борса	1 773	1 485
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	6 333	1 766
Балансова стойност	53 963	47 103

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 декември 2021 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 16 951 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 12 953 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 18.3.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност:

31 декември 2021 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи				
Финансови активи	8 106	-	45 857	53 963
Общо	8 106	-	45 857	53 963
31 декември 2020 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи				
Финансови активи	3 251	-	43 852	47 103
Общо	3 251	-	43 852	47 103

13. Предоставени заеми

Дългосрочни вземания Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност – нетекучи	31 декември 2021 г.			31 декември 2020 г.		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	-	-	-	835	7	842
Начислени обезценки	-	-	-	-	-	(42)
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето			-			800

Краткосрочни вземания Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи	31 декември 2021 г-			31 декември 2020 г.		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	835	40	875	365	17	382
Начислени обезценки	-	-	(44)	-	-	(20)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			831			362

14. Търговски и други вземания

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	1 759	3 525
Обезценка на търговски вземания	(15)	(152)
Търговски вземания, нетно	1 744	3 373
Предоставени аванси за покупка на ценни книжа	449	-
Други вземания, бруто	288	3 579
Очаквани кредитни загуби	(12)	(179)
Други вземания, нетно	725	3 400
Финансови активи	2 469	6 773
Данъци за възстановяване	-	459
Други	41	1 610
Нефинансови активи	41	2 069
Търговски и други вземания	2 510	8 842

Другите вземания в размер на 3 579 хил. лв. към 31 декември 2020 г. включват предоставен аванс и начислени суми с обезщетителен характер от Групата по прекратен предварителен договор за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) (чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) Договорът е прекратен, тъй като продавачът не е спазил задълженията си по сключения предварителен договор и е възстановил аванса.

Групата смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други финансови вземания и в частност вземания, чиито кредитен риск се е увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите.

15. Пари и парични еквиваленти

Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2021 г. Групата има блокирани парични средства в размер на 2 хил. лв., представляващи гаранции за добро управление на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ.

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

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 2021 г. и 31 декември 2020 г. е представен, както следва:

	31 декември 2021 Брой акции	31 декември 2021 %	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	28 665	28,68
ДФ С-Микс	5 138	5,14	5 160	5,16
Други юридически лица	69 922	69,96	66 125	66,16
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 2021 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Инвестиционни имоти	474	-	474
Финансови активи	1 312	186	1 498
Търговски и други вземания	(2)		(2)
Предоставени заеми	(5)	2	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(47)		(47)
	1 732	188	1 920
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(54)		(52)
Отсрочени данъчни пасиви	1 786		1 972
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 732		1 920

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари	Признати в бизнес - комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември
	2020			2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	-	474	-	474
Финансови активи	1 039	-	273	1 312
Търговски и други вземания	(10)	-	8	(2)
Предоставени заеми	(4)	-	(1)	(5)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	-	(47)
	978	474	280	1 732
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(61)			(54)
Отсрочени данъчни пасиви	1 039			1 786
Нетно отсрочени данъчни пасиви	978			1 732

18. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2021	31 декември 2020	31 декември 2021	31 декември 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	8 056	6 093	25 992	33 991
Банкови заеми	6 762	3 525	31 960	35 114
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	9 418	8 126	-	-
Общо балансова стойност	24 236	17 744	57 952	69 105

18.1. Облигационни заеми

На 28 юни 2018 г. Предприятието-майка е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100007181;
- Брой облигации: 20 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 20 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Лихва: 6-месечен EURIBOR с надбавка от 4,25%, но не по-малко от 3,25%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

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

На 11 юни 2021 г. на проведено общо събрание на облигационерите е взето решение за промяна на лихвения процент по емисия от 6,75% на плаващ лихвен процент, състоящ се от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 4,25%, но не по-малко от 3,25%.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2021 г. е в размер на 4 024 хил. лв., от които 24 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 2 036 хил. лв., от които 36 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 31 декември 2021 г. са в размер на 4 032 хил. лв., от които 32 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.

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 – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 11 300 хил. лв.;
- Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата.

Банков оборотен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 400 хил. лв.;
- Срок на кредита – 3 юни 2021 г.;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Заемът е погасен към 31 декември 2021 г.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККККК 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 – РЛПККККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 1 500 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 27 август 2021 г. до 29 декември 2022 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.

През отчетния период „Премиер Фонд“ АДСИЦ е подписало анекс към договор за кредит-овърдрафт. Съгласно сключения анекс е договорена промяна в отпуснатия кредитен лимит от 1 500 хил. лв. на 1 000 хил. лв., както и заличаване на договорна ипотека върху недвижим имот собственост на Групата. Дружеството е направило частично предсрочно погасяване на главницата по кредита.

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

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 2 900 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 14 ноември 2021 г. до 14 ноември 2022 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – финансови активи на стойност 260 хил. лв. и акции на „Премиер Фонд“ АДСИЦ с балансова стойност 3 632 хил.лв., съгласно индивидуалния отчет на „Предприятието-майка“.

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

Към 31 декември 2021 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца.

Към 31 декември 2021 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 9 418 хил. лв., от които 95 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 8 126 хил. лв., от които 46 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е между 4,50% и 6,50%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност съгласно индивидуалния отчет на Предприятието-майка към 31 декември 2021 г. 22 181 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 14 620 хил. лв.), от които 5 490 хил. лв. акции на Предприятието-майка в дъщерното предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ.

19. Търговски и други задължения

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	187	274
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	14 843	11 049
Финансови пасиви	15 030	11 323
Пенсионни и други задължения към персонала	14	11
Други	503	182
Нефинансови пасиви	517	193
Текущи търговски и други задължения	15 547	11 516

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 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.
Печалба от продажба с финансови активи	1	-
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	2 006	2 679
Приходи от дивиденди	7	-
	2 014	2 679

21. Други финансови позиции

	За 12 месеца към 31 декември 2021 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 ‘000 лв.
Приходи от лихви	38	74
Разходи за лихви	(3 402)	(2 850)
Печалба / (Загуба) от продажби на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	(9)	-
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	267	44
Печалба / (Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	37	-
Печалба от реинтегриране / (Загуба от признаване) на очаквани кредитни загуби, нетно	321	(116)
Други финансови позиции, нетно	(425)	(63)
	(3 173)	(2 911)

22. Други приходи

	За 12 месеца към 31 декември 2021 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 ‘000 лв.
Приходи от неустойки по договори	337	1 014
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	2 700	-
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(1 108)	-
	1 929	1 014

23. Разходи за външни услуги

	За 12 месеца към 31 декември 2021 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(76)	(70)
Такси и комисиони	(59)	(60)
Други	(118)	(161)
	(253)	(291)

24. Разходи за персонала

	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.
Разходи за заплати	(150)	(51)
Разходи за осигуровки	(32)	(10)
	(182)	(61)

25. Други разходи

	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.
Разходи за данъци за инвестиционни имоти	(366)	(13)
Разходи за осигуровки	(7)	(4)
	(373)	(17)

26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2020 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	668	801
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	(67)	(80)
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	201	272
- Необлагаеми приходи	29	132
- Обезценки на финансови активи		7
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(188)	(280)
Разходи за данъци върху дохода	(188)	(280)

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 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения и осигуровки	34	24
Общо възнаграждения	34	24

28. Разчети със свързани лица

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	2	3
Общо текущи задължения към свързани лица	2	3
Общо задължения към свързани лица	2	3

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 12 месеца към 31 декември 2021	За 12 месеца към 31 декември 2020
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	342 000	948 000
Брой акции	99 950	99 950
Основна печалба / (загуба) на акция (в лв. за акция)	3,42	9,48

30. Събития след края на отчетния период

В портфейла на Групата са включени ценни книжа, котиран в руски рубли на Московската фондово борса, със справедлива стойност от 29 737 хил. лв. Военните действия от страна на Руската федерация на територията на Република Украйна доведоха до спад в цената на руската рубла. Поради несигурността от действията и продължителността на военното положение в Украйна волатилността на руската рубла може да продължи. Тази волатилност може да има отрицателен ефект върху стойността от портфейла от ценни книжа, деноминирани в тази валута и да има отрицателен ефект върху финансовото състояние на Групата. Ръководството на Предприятието-майка ще следи развитието на ситуацията с цел минимизиране на отрицателните ефекти от нея.

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

31. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация за 2020 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 01 март 2022 г.