

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 178В. Считано от 15 февруари 2021 г. акциите на дружеството се търгуват 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.

До 13 юли 2021 г. седалището и адресът на управление на Дружеството е бил в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. Считано от 14 юли 2021 г. 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 Майя Пенева. Считано от 25 февруари 2021 г. на Майя Пенева е освободена от поста ѝ и нейното място е заето от Антония Видинлиева.

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

Към 30 септември 2021 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 финансов отчет за девет месеца към 30 септември 2021 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 2020 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 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 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният съкратен финансов 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 2021 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 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 – Промяна в референтни лихвени проценти (Фаза 2) в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС;
- Изменение в МСФО 4 „Застрахователни договори“ – отлагане съгласно МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., прието от ЕС.
- Изменения към МСФО 16 „Лизинг“: Споразумения по лизингови договори във връзка с Covid-19 след 30.06.2021, в сила от 1 април 2021 г., приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 3 „Бизнес комбинации“, МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“, МСС 37 „Провизии, условни задължения и условни активи“, годишни подобрения 2018-2020, в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС.

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

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 финансовия период, започващ на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 - Представяне на финансови отчети: Класификация на задълженията като нетекущи и текущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Промени в МСС 1 „Представяне на финансовите отчети“ и Практическо приложение по МСФО № 2 „Оповестяване на счетоводни оценки“, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Промени в МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводни оценки и грешки“: Дефиниция за счетоводни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;

- Изменения в МСС 12 „Данъци върху дохода“: Отсрочени данъци за активи и пасиви, възникващи при еднократни транзакции, в сила от 01 януари 2023, 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 2020 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 2020 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Значими събития и сделки през периода

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

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	30 септември 2021 '000 лв.	Участие %	31 декември 2020 '000 лв.	Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ	България	9 716	51,42	10 278	54,39
		9 716		10 278	

Дъщерното предприятие не разпределяло дивидент през периода.

Към 30 септември 2021 г. Дружеството е заложило акции на своето дъщерно предприятие в размер на 5 495 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 1 667 хил. лв.) като обезпечение по заеми, оповестени в точка 14.

9. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	30 септември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	46 196	43 852
- Акции, търгувани на БФБ	1 748	1 485
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	710	1 766
Балансова стойност	48 654	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 30 септември 2021 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 9 880 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 12 953 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 14.

10. Предоставени заеми

Към 30 септември 2021 г. Дружеството има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 9 хил. лв., от които 9 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 352 хил. лв., от които 7 хил. лв.). Заемите са отпуснати при пазарни лихвени нива. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 0 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 20 хил. лв.)

През 2020 г. Дружеството е предоставило дългосрочен заем в размер на 835 хил. лв. с падеж през 2022 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,8% годишно. Вземанията по заема възлизат на 823 хил. лв., от които 32 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 800 хил. лв., от които 7 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 43 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 42 хил. лв.).

11. Търговски и други вземания

	30 септември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутно	15	15
Обезценка на търговски вземания	(15)	(15)
Търговски вземания, нетно	-	-
Други вземания, бруто	69	98
Очаквани кредитни загуби	(3)	(5)
Други вземания, нетно	66	93
Финансови активи	66	93
Разходи за бъдещи периоди	4	-
Нефинансови активи	4	-
Търговски и други вземания	70	93

12. 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 2021 г. и 31 декември 2020 г., е представен, както следва:

	30 септември 2021 Брой акции	30 септември 2021 %	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	24 890	24,90
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

13. 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 печалбата или загубата ‘000 лв.	30 септември
	2021		2021
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи	1 312	220	1 532
Търговски и други вземания	(2)	-	(2)
Предоставени заеми	(5)	2	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	1 258	222	1 480
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(54)		(52)
Отсрочени данъчни пасиви	1 312		1 532
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 258		1 480

Отсрочените данъци за сравнителния период 2020 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември
	2020		2020
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
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	280	1 258
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(61)		(54)
Отсрочени данъчни пасиви	1 039		1 312
Нетно отсрочени данъчни пасиви	978		1 258

14. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.	30 септември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Облигационни заеми	4 218	2 036	15 992	17 991
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	9 304	8 126	-	-
Общо балансова стойност	13 522	10 162	15 992	17 991

14.1. Облигационни заеми

На 28 юни 2018 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100007081;
- 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.

На 11 юни 2021 г. на проведено събрание на ОСА 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 30 септември 2021 г. в размер на 4 218 хил. лв., от които 218 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 2 036 хил. лв., от които 36 хил. лв. лихви).

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

Към 30 септември 2021 г. Дружеството е страна по договори за продажба на финансови инструменти със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 30 септември 2021 г. задълженията на Дружеството по тези сделки възлизат на 9 304 хил. лв., от които 189 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%. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност към 30 септември 2021 г. в размер на 15 375 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 14 620 хил. лв.).

15. Търговски и други задължения

	30 септември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	14	21
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	9 254	11 049
Финансови пасиви	9 268	11 070
Пенсионни и други задължения към персонала	3	5
Други	2	-
Нефинансови пасиви	5	5
Текущи търговски и други задължения	9 273	11 075

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

16. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.
Печалба от продажба с финансови активи	32	-
Загуба от продажба с финансови активи	-	(1)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	2 345	2 033
	2 377	2 032

17. Други финансови позиции

	За 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.
Приходи от лихви	30	54
Разходи за лихви	(1 162)	(1509)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	191	43
Загуба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	-	(37)
Загуба от продажба с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба	(7)	-
Печалба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	35	-
Други финансови позиции, нетно	(304)	69
	(1 217)	(1 380)

18. Разходи за външни услуги

	За 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.
Консултантски услуги	(18)	(38)
Други	(19)	(7)
	(37)	(45)

19. Разходи за персонала

	За 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.
Разходи за заплати	(31)	(30)
Разходи за осигуровки	(6)	(6)
	(37)	(36)

20. 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 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	1 081	559
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход от / (разход за) данъци върху дохода	(108)	(56)
Данъчен ефект от:		
Преоценки на финансови активи	228	200
Необлагаеми приходи	5	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(222)	(212)
Разходи за данъци върху дохода	(222)	(212)

21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици и ключов управленски персонал.

21.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати и осигуровки	21	22
Общо възнаграждения	21	22

22. Разчети със свързани лица

	30 септември 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

22.1. Доход на една акция

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

	За 9 месеца към 30 септември 2021	За 9 месеца към 30 септември 2020
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	858 954	347 622
Брой акции	99 950	99 950
Основен доход на акция (в лв. за акция)	8,59	3,48

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.

30 септември 2021 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	'000	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	лв.			
Активи				
Финансови активи	2 458	-	46 196	48 654
Общо	2 458	-	46 196	48 654

31 декември 2020 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	'000	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	лв.			
Активи				
Финансови активи	3 251	-	43 852	47 103
Общо	3 251	-	43 852	47 103

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 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 октомври 2021 г.