

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 31 декември 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 дванадесет месеца към 31 декември 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.

Дори и към датата на съставяне на междинния индивидуален финансов 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.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

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

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:

- 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 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 2021 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 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 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	31 декември 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. Акциите на дъщерното предприятие са котират на Българска фондова борса под код PREM.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството е заложило акции на своето дъщерно предприятие в размер на 9 123 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:

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котирани на чуждестранни борси	45 857	43 852
- Акции, търгувани на БФБ	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 14.

10. Предоставени заеми

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

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 831 хил. лв., от които 40 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 44 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 42 хил. лв.).

11. Търговски и други вземания

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	15	15
Обезценка на търговски вземания	(15)	(15)
Търговски вземания, нетно	-	-
Предоставени аванси за покупка на ценни книжа	450	-
Други вземания, бруто	103	98
Очаквани кредитни загуби	(4)	(5)
Други вземания, нетно	549	93
Финансови активи	549	93
Търговски и други вземания	549	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 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	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 2021 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Финансови активи	1 312	186	1 498
Търговски и други вземания	(2)		(2)
Предоставени заеми	(5)	2	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(47)		(47)
	1 258	188	1 466
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(54)		(52)
Отсрочени данъчни пасиви	1 312		1 498
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 258		1 446

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘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	
	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Облигационни заеми	4 024	2 036	13 992	17 991
Банкови заеми	2 893	-	-	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	9 418	8 126	-	-
Общо балансова стойност	16 335	10 162	13 992	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 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).

14.2. Банкови заеми

На 14 ноември 2021 г. Дружеството е сключило договор за овърдрафт за оборотен капитал с българска банка за 2 900 хил. лв. със срок на връщане до 14 ноември 2022 г. По заема се дължат лихви в размер на базов лихвен процент, определен от банката, плюс надбавка. Заемът е обезпечен с ценни книжа, собственост на дружеството, в размер на 3 893 хил. лв.

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

Към 31 декември 2021 г. Дружеството 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 Дружеството 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%. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност към 31 декември 2021 г. в размер на 22 181 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 14 620 хил. лв.).

15. Търговски и други задължения

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	18	21
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	14 843	11 049
Финансови пасиви	14 861	11 070
Пенсионни и други задължения към персонала	2	5
Други	2	-
Нефинансови пасиви	4	5
Текущи търговски и други задължения	14 865	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 12 месеца към 31 декември 2021 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 ‘000 лв.
Печалба от продажба с финансови активи	38	80
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	-
	2 051	2 759

17. 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	(1 484)	(1 996)
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	35	64
Други финансови позиции, нетно	(319)	(17)
	(1 472)	(1 831)

18. Разходи за външни услуги

	За 12 месеца към 31 декември 2021 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(34)	(34)
Такси и комисиони	(14)	(29)
Други	(6)	(4)
	(54)	(67)

19. Разходи за персонала

	За 12 месеца към 31 декември 2021 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(41)	(41)
Разходи за осигуровки	(8)	(7)
	(49)	(48)

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 12 месеца към 31 декември 2021 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	471	801
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход от / (разход за) данъци върху дохода	(47)	(80)
Данъчен ефект от:		
Преоценки на финансови активи	201	272
Необлагаеми приходи	5	8
Обезценка 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)

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 12 месеца към 31 декември 2021 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2020 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати и осигуровки	28	24
Общо възнаграждения	28	24

22. 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

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 12 месеца към 31 декември 2021	За 12 месеца към 31 декември 2020
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	283 388	521 374
Брой акции	99 950	99 950
Основен доход на акция (в лв. за акция)	2,84	5,22

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.

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	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 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 31 януари 2022 г.