



Междинен доклад за дейността  
Междинен съкратен индивидуален  
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

31 декември 2024 г.

# Съдържание

## Страница

|                                                                                 |   |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|
| Междинен доклад за дейността                                                    | - |
| Междинен съкратен отчет за финансовото състояние                                | 1 |
| Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия<br>всеобхватен доход | 2 |
| Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал                       | 3 |
| Междинен съкратен отчет за паричните потоци                                     | 4 |
| Пояснения към междинния съкратен финансов отчет                                 | 5 |

## Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

|                                       | Пояснение | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|---------------------------------------|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Активи</b>                         |           |                                 |                                 |
| <b>Нетекущи активи</b>                |           |                                 |                                 |
| Инвестиции в дъщерни предприятия      | 8         | 9 716                           | 9 716                           |
| Предоставени заеми                    | 11        | -                               | 906                             |
| Инвестиционни имоти                   | 9         | 3 471                           | -                               |
| <b>Нетекущи активи</b>                |           | <b>13 187</b>                   | <b>10 622</b>                   |
| <b>Текущи активи</b>                  |           |                                 |                                 |
| Финансови активи                      | 10        | 53 410                          | 51 543                          |
| Предоставени заеми                    | 11        | 7 530                           | 6 219                           |
| Търговски и други вземания            | 12        | 10 530                          | 832                             |
| Пари и парични еквиваленти            |           | 280                             | 2                               |
| <b>Текущи активи</b>                  |           | <b>71 750</b>                   | <b>58 596</b>                   |
| <b>Общо активи</b>                    |           | <b>84 937</b>                   | <b>69 218</b>                   |
| <b>Собствен капитал</b>               |           |                                 |                                 |
| Акционерен капитал                    | 13        | 9 995                           | 9 995                           |
| Общи резерви                          |           | 999                             | 999                             |
| Неразпределена печалба                |           | 8 359                           | 8 278                           |
| <b>Общо собствен капитал</b>          |           | <b>19 353</b>                   | <b>19 272</b>                   |
| <b>Пасиви</b>                         |           |                                 |                                 |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                |           |                                 |                                 |
| Задължения по заеми                   | 15        | 29 140                          | 5 996                           |
| Отсрочени данъчни пасиви              | 14        | 2 059                           | 1 836                           |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                |           | <b>31 199</b>                   | <b>7 832</b>                    |
| <b>Текущи пасиви</b>                  |           |                                 |                                 |
| Задължения по заеми                   | 15        | 18 832                          | 19 707                          |
| Търговски и други задължения          | 16        | 15 551                          | 22 405                          |
| Задължения към свързани лица          | 23        | 2                               | 2                               |
| <b>Текущи пасиви</b>                  |           | <b>34 385</b>                   | <b>42 114</b>                   |
| <b>Общо пасиви</b>                    |           | <b>65 584</b>                   | <b>49 946</b>                   |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b> |           | <b>84 937</b>                   | <b>69 218</b>                   |

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стефа Григорова/

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Християн Дънков/

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 31 декември

|                                                                           | Пояснение | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2024<br>'000 лв. | За 3 месеца<br>към<br>31 декември<br>2024<br>'000 лв. | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2023<br>'000 лв. | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2023<br>'000 лв. |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Печалби и загуби от операции с финансови инструменти                      | 17        | 2 227                                                  | 336                                                   | 1 896                                                  | 467                                                    |
| Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти |           | 208                                                    | 208                                                   | -                                                      | -                                                      |
| Приходи от продажби                                                       | 9         | 141                                                    | 141                                                   | -                                                      | -                                                      |
| Други финансови позиции                                                   | 18        | (2 137)                                                | (550)                                                 | (1 377)                                                | (377)                                                  |
| Разходи за външни услуги                                                  | 19        | (80)                                                   | (22)                                                  | (58)                                                   | (9)                                                    |
| Разходи за персонала                                                      | 0         | (53)                                                   | (14)                                                  | (49)                                                   | (13)                                                   |
| Други разходи                                                             |           | (2)                                                    | 1                                                     | (3)                                                    | -                                                      |
| <b>Печалба / (Загуба) преди данъци</b>                                    |           | <b>304</b>                                             | <b>100</b>                                            | <b>409</b>                                             | <b>68</b>                                              |
| Разходи за данъци върху дохода                                            | 21        | (223)                                                  | (54)                                                  | (209)                                                  | (62)                                                   |
| <b>Печалба / (Загуба) за периода</b>                                      |           | <b>81</b>                                              | <b>46</b>                                             | <b>200</b>                                             | <b>6</b>                                               |
| <b>Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода</b>      |           | <b>81</b>                                              | <b>46</b>                                             | <b>200</b>                                             | <b>6</b>                                               |
| <b>Доход на една акция (в лв.)</b>                                        | 0         | <b>0,81</b>                                            | <b>0,46</b>                                           | <b>1,99</b>                                            | <b>0,00</b>                                            |

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стефа Григорова/

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Християн Дънков/

Поясненията към междинния съкратен индивидуален финансов отчет от стр. 5 до стр. 18 представляват неразделна част от него.

## Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември

| Всички суми са представени в '000 лв. | Акционерен капитал | Резерви | Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба) | Общо собствен Капитал |
|---------------------------------------|--------------------|---------|--------------------------------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2024 г.            | 9 995              | 999     | 8 278                                      | 19 272                |
| Печалба за периода                    | -                  | -       | 81                                         | 81                    |
| Общо всеобхватен доход за периода     | -                  | -       | 81                                         | 81                    |
| Салдо към 31 декември 2024 г.         | 9 995              | 999     | 8 359                                      | 19 353                |
| Салдо към 1 януари 2023 г.            | 9 995              | 999     | 7 812                                      | 18 806                |
| Печалба за периода                    | -                  | -       | 200                                        | 200                   |
| Общо всеобхватен доход за периода     | -                  | -       | 200                                        | 200                   |
| Салдо към 31 декември 2023 г.         | 9 995              | 999     | 8 012                                      | 19 006                |

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стефа Григорова/

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Християн Дънков/

Поясненията към междинния съкратен индивидуален финансов отчет от стр. 5 до стр. 18 представляват неразделна част от него.

## Междинен съкратен отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 декември

|                                                                 | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                                       |                                                        |                                                        |
| Постъпления от клиенти                                          | 169                                                    | -                                                      |
| Плащания към доставчици                                         | (93)                                                   | (92)                                                   |
| Плащания към персонал и осигурителни институции                 | (53)                                                   | (53)                                                   |
| Придобиване на краткосрочни финансови активи                    | (14 889)                                               | (5 289)                                                |
| Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи        | 16 081                                                 | 11 953                                                 |
| Възстановени / (Платени) данъци                                 | (1)                                                    | -                                                      |
| Други парични потоци от оперативна дейност                      | -                                                      | 20                                                     |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>                | <b>1 214</b>                                           | <b>6 539</b>                                           |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                                    |                                                        |                                                        |
| Плащания по договори за покупко-продажба на дъщерни предприятия | (2 694)                                                | -                                                      |
| Постъпления от продажба на финансови инструменти                | -                                                      | (3)                                                    |
| Предоставени заеми                                              | -                                                      | (6 313)                                                |
| Постъпления от предоставени заеми                               | -                                                      | 4 890                                                  |
| Придобиване на финансови активи                                 | (10 018)                                               | -                                                      |
| Придобиване на инвестиционни имоти                              | (3 064)                                                | -                                                      |
| Други парично потоци от инвестиционна дейност                   | (77)                                                   | -                                                      |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>             | <b>(15 853)</b>                                        | <b>(1 426)</b>                                         |
| <b>Финансова дейност</b>                                        |                                                        |                                                        |
| Получени заеми                                                  | 48 770                                                 | 17 101                                                 |
| Платени заеми                                                   | (31 444)                                               | (20 670)                                               |
| Платени лихви                                                   | (2 345)                                                | (1 544)                                                |
| Други парични потоци от финансова дейност                       | (64)                                                   | (5)                                                    |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>                 | <b>14 917</b>                                          | <b>(5 118)</b>                                         |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>               | <b>278</b>                                             | <b>(5)</b>                                             |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода                | 2                                                      | 7                                                      |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>             | <b>280</b>                                             | <b>2</b>                                               |

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стефа Григорова/

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Християн Дънков/

## Приложение към междинен съкратен финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

„Нео Лондон Капитал“ АД (Дружеството) е акционерно дружество, учредено на територията на Република България, вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел под номер ЕИК 203039149.

Основната дейност на Дружеството се състои в придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, покупка на недвижими имоти и други недвижимости в страната и чужбина, изграждане, довършване, трансформиране на предназначението и продажба на недвижими имоти, търговска дейност, консултантски услуги, както и всяка друга дейност, разрешена от закона, извън тези, за които се изисква лиценз.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, офис 20.

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

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.

Към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2023 г. Дружеството има 2 служители на трудов договор.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен индивидуален финансов отчет за дванадесет месеца към 31 декември 2024 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 2023 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 2023 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 2024 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 2024 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС Представяне на финансови отчети, в сила от 1 януари 2024 г.:
  - Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
  - Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – отлагане на ефективната дата за прилагане;
  - Нетекущи пасиви с ковенанти;
- Изменения в МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба с обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г.
- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Оповестявания на финансови инструменти: Финансови договорки с доставчици, в сила от 01 януари 2024 г.

#### **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 2024 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:

- Промени в МСС 21 Ефекти от промени в чуждестранни валутни курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 01 януари 2025 г., все още не е приет от ЕС
- Промени в следните стандарти, в сила от 01 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС:
  - i. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промения в МСФО 9 и МСФО 7)
  - ii. Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 01 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 01 януари 2027 г., все още не е приет 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 2023 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 2023 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. Значими събития и сделки през периода

През периода Дружеството е извършило частно пласиране на облигационна емисия с ISIN код: BG2100008247, оповестена в точка 15.1.

През периода Дружеството е предоставило аванс в размер на 10 018 хил. лв. за придобиване на 100% от дяловете на предприятие, оповестен в точка 12.

#### 8. Инвестиции в дъщерни предприятия

| Име на дъщерното предприятие | Страна на учредяване | 31 декември 2024<br>'000 лв. | Участие % | 31 декември 2023<br>'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 котира на Българска фондова борса под код PREM.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е заложило акции на своето дъщерно предприятие в размер на 9 649 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 9 036 хил. лв.) като обезпечение по заеми, оповестени в точка 15.

## 9. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват недвижими имоти, които се намират в гр. Асеновград, гр. Димитровград и гр. Каварна, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Инвестиционните имоти на Дружеството не са заложили като обезпечение по заеми. Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг със срок 10 години, считано от 2019 г. Методът, чрез който се определя стойността на имотите, е по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Приходите от наеми за 2024 г., възлизащи на 141 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 0 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Те включват фиксирани лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

Промяната в стойността на имотите може да бъде представена както следва:.

|                                                       | 31 декември<br>2024 г.<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023 г.<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Балансова стойност към 1 януари</b>                | -                                  | -                                  |
| Придобити през отчетния период                        | 3 263                              | -                                  |
| Печалба / (Загуба) от промяна на справедлива стойност | 208                                | -                                  |
| <b>Балансова стойност в края на периода</b>           | <b>3 471</b>                       | <b>-</b>                           |

## 10. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

|                                                                              | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата: |                                 |                                 |
| - Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси                      | 21 325                          | 18 538                          |
| - Акции, търгувани на БФБ                                                    | 1 646                           | 1 575                           |
| - Акции и дялове в колективни инвестиционни схеми                            | 470                             | 29                              |
| - Акции и дялове в търговски дружества                                       | 29 969                          | 31 401                          |
| <b>Балансова стойност</b>                                                    | <b>53 410</b>                   | <b>51 543</b>                   |

Инвестицията на стойност 29 969 хил. лв. представлява участието на Дружеството в „Инвест Девелопмент“ АД (31 декември 2023 г.: 31 401 хил. лв.). Предприятието оперира в сектор „Недвижими имоти“ като инвестира в недвижими имоти и в дружества, притежаващи недвижими имоти. За оценка на инвестицията е използван доклад на лицензиран оценител, като е използван метода на чистата стойност на активите. Ръководството на Дружеството е прегледало така получения доклад и е счело, че всички изходни данни, както и резултатът от доклада, отразяват настоящето финансово състояние на ПАО „Инвест Девелопмент“. Предвид липсата на информация за актуален валутен курс, обявен от Българска народна банка и поради

голямата волатилност на руската рубла спрямо други по-широко търгувани валути, Дружеството е използвано валутен курс (рубла-лева) – 1,76395 лв. (31 декември 2023 г.: 1,97888) лв. Дружеството все още има наложено ограничение за търговия с акциите на ПАО Инвест Девелопмент, тъй като Р. България е в така наречения списък на неприятелски държави издаден от Руската федерация.

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 2024 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 22 927 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 20 052 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 15.

#### **11. Предоставени заеми**

През 2020 г. Дружеството е предоставило дългосрочен 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 971 хил. лв., от които 136 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г. 939 хил. лв., от които 104 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 82 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 80 хил. лв.).

През 2022 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 4 900 хил. лв. с падеж през 2024 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 4,25% годишно. Вземанията по заема възлизат на 215 хил. лв., от които 215 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 215 хил. лв., от които 215 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 14 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 14 хил. лв.).

През 2022 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 49 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 53 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 51 хил. лв., от които 2 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 5 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 4 хил. лв.).

През 2023 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 6 313 хил. лв. с падеж през 2025 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3-месечен EIROBOR + надбавка за риск. Вземанията по заема възлизат на 6 842 хил. лв., от които 405 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 6 436 хил. лв., от които 123 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 438 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 418 хил. лв.).

## 12. Търговски и други вземания

|                                           | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Търговски вземания                        | 44                              | 230                             |
| Предоставени аванси за ценни книжа        | 409                             | 450                             |
| Други вземания                            | 58                              | 152                             |
| Обезценка на други вземания               | -                               | -                               |
| <b>Финансови активи</b>                   | <b>511</b>                      | <b>832</b>                      |
| Предоставени аванси за нефинансови активи | 10 018                          | -                               |
| Разходи за бъдещи периоди                 | 1                               | -                               |
| <b>Нефинансови активи</b>                 | <b>10 019</b>                   | <b>-</b>                        |
| <b>Търговски и други вземания</b>         | <b>10 530</b>                   | <b>832</b>                      |

През март 2024 г. Дружеството е предоставило аванс в размер на 10 018 хил. лв. за придобиване на 100% от дяловете на предприятие. Предприятието, обект на сделката, притежава недвижими имоти - хотелски комплекс и прилежащи към него допълнителни сгради, предназначени за неговото обслужване, ведно с хотелско оборудване, намирайки се в к.к. Св. Св. Константин и Елена, гр. Варна, със застроена площ от 1 260 кв. м.

## 13. 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 2024 г. и 31 декември 2023 г., е представен, както следва:

|                                                                        | 31 декември<br>2024<br>Брой акции | 31 декември<br>2024<br>% | 31 декември<br>2023<br>Брой акции | 31 декември<br>2023<br>% |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД                                        | 24 890                            | 24,90                    | 24 890                            | 24,90                    |
| УПФ Съгласие                                                           | 6 841                             | 6,84                     | 6 521                             | 6,52                     |
| УПФ ЦКБ-Сила                                                           | 5 700                             | 5,70                     | 6 020                             | 6,02                     |
| ДФ Конкорд Фонд 2 Акции                                                | 6 484                             | 6,49                     | 6 484                             | 6,49                     |
| ДФ С-Микс                                                              | 5 138                             | 5,14                     | 5 138                             | 5,14                     |
| Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала | 50 897                            | 50,93                    | 50 897                            | 50,93                    |
| <b>Общ брой акции</b>                                                  | <b>99 950</b>                     | <b>100,00</b>            | <b>99 950</b>                     | <b>100,00</b>            |

-\* акционер без участие или с участие под 5%

#### 14. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

| Отсрочени данъчни пасиви (активи)     | 1 януари<br>2024 | Признати в<br>печалбата<br>или<br>загубата | 31 декември<br>2024 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|---------------------|
|                                       | ‘000 лв.         | ‘000 лв.                                   | ‘000 лв.            |
| Финансови активи                      | 1 887            | 204                                        | 2 091               |
| Предоставени заеми                    | (51)             | (3)                                        | (54)                |
| Търговски и други вземания            | -                | (4)                                        | (4)                 |
| Инвестиционни имоти                   | -                | 26                                         | 26                  |
|                                       | <b>1 836</b>     | <b>223</b>                                 | <b>2 059</b>        |
| Признати като:                        |                  |                                            |                     |
| Отсрочени данъчни активи              | (51)             |                                            | (58)                |
| Отсрочени данъчни пасиви              | 1 887            |                                            | 2 117               |
| <b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b> | <b>1 836</b>     |                                            | <b>2 059</b>        |

Отсрочените данъци за сравнителния период 2023 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

| Отсрочени данъчни пасиви (активи)     | 1 януари<br>2023 | Признати в<br>печалбата<br>или<br>загубата | 31 декември<br>2023 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|---------------------|
|                                       | ‘000 лв.         | ‘000 лв.                                   | ‘000 лв.            |
| Финансови активи                      | 1 657            | 230                                        | 1 887               |
| Предоставени заеми                    | (30)             | (21)                                       | (51)                |
| Неизползвани данъчни загуби           | (47)             | 47                                         | -                   |
|                                       | <b>1 580</b>     | <b>256</b>                                 | <b>1 836</b>        |
| Отсрочени данъчни активи              | (77)             |                                            | (51)                |
| Отсрочени данъчни пасиви              | 1 657            |                                            | 1 887               |
| <b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b> | <b>1 580</b>     |                                            | <b>1 836</b>        |

#### 15. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

|                                                                                          | Текущи              |                     | Нетекущи            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                          | 30 декември<br>2024 | 31 декември<br>2023 | 30 декември<br>2024 | 31 декември<br>2023 |
|                                                                                          | ‘000 лв.            | ‘000 лв.            | ‘000 лв.            | ‘000 лв.            |
| Облигационни заеми                                                                       | 4 514               | 6 340               | 29 140              | 5 996               |
| Задължения по договори с ангажимент<br>за обратно изкупуване на финансови<br>инструменти | 14 138              | 13 367              | -                   | -                   |
| <b>Общо балансова стойност</b>                                                           | <b>18 832</b>       | <b>19 707</b>       | <b>29 140</b>       | <b>5 996</b>        |

### 15.1. 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.;
- Купон: 6-месечен EUROBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 2,75% и не повече от 6,00%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 02 април 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код 178С на 05 април 2019 г. На 13 юни 2023 г. е проведено общо събрание на облигационерите за промяна на начина на изчисление на лихви, считано от 28 юни 2023 г.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2024 г. е в размер на 4 003 хил. лв., от които 3 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 6 340 хил. лв., от които 340 хил. лв. лихви).

На 22 март 2024 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100008247;
- Брой облигации: 14 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Размер на облигационния заем: 14 000 хил. евро.;
- Срок на облигационния заем: 9 год.;
- Начина на амортизация на главницата: на 10 равни вноски по 1 400 хил. евро, дължими на шест месеца, считано от началото на петата година от емитирането на заема;
- Купон: 6-месечен EUROBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 3,00% и не повече от 5,00%, при лихвена конвенция Actual/365L, ISMA – Year;
- Начин на плащане на лихва – два пъти годишно на шестмесечна база;
- Обезпечение – задълженията по облигационната емисия се обезпечават със застраховка

На 01 август 2024 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код NLCB на 13 август 2024 г.

Плащанията на главницата са дължими след септември 2028 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Облигационни емисии“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2024 г. е в размер на 511 хил. лв., от които 511 хил. лв. лихви.

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

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е страна по договори за продажба на финансови инструменти със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 31 декември 2024 г. задълженията на Дружеството по тези сделки възлизат на 14 318 хил. лв., от които 206 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 13 367 хил. лв., от които 204 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 декември 2024 г. в размер на 22 927 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 20 052 хил. лв.).

## 16. Търговски и други задължения

|                                                      | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Текущи:</b>                                       |                                 |                                 |
| Търговски задължения                                 | 127                             | 22                              |
| Получени аванси за продажба на финансови инструменти | 15 396                          | 22 382                          |
| <b>Финансови пасиви</b>                              | <b>15 523</b>                   | <b>22 404</b>                   |
| Пенсионни и други задължения към персонала           | 2                               | 1                               |
| Други данъчни задължения                             | 26                              | -                               |
| <b>Нефинансови пасиви</b>                            | <b>28</b>                       | <b>1</b>                        |
| <b>Текущи търговски и други задължения</b>           | <b>15 551</b>                   | <b>22 405</b>                   |

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

Информацията за получените аванси е представена по-долу:

|                                                                       | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Активни договори за продажба на дъщерни предприятия                   | 721                             | 3 415                           |
| Неустойки по договори за продажба на дъщерни предприятия              | 31                              | 31                              |
| <b>Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия</b> | <b>752</b>                      | <b>3 446</b>                    |
| Активни договори за продажба на финансови активи                      | 13 249                          | 11 926                          |
| Неустойки по активни договори за продажба на финансови активи         | 107                             | 54                              |
| Прекратени договори за продажба на финансови активи                   | 1 264                           | 6 910                           |
| Неустойки по прекратени договори за продажба на финансови активи      | 24                              | 46                              |
| <b>Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия</b> | <b>14 644</b>                   | <b>18 936</b>                   |
| <b>Общо задължения за аванси по договори</b>                          | <b>15 396</b>                   | <b>22 382</b>                   |

### 17. Печалба от операции с финансови инструменти

|                                                                                                                                | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Печалба от промяна в справедливата стойност на<br>финансови активи, отчитани по справедлива<br>стойност в печалбата и загубата | 2 227                                                  | 1 896                                                  |
|                                                                                                                                | <b>2 227</b>                                           | <b>1 896</b>                                           |

### 18. Други финансови позиции

|                                                                                                                                           | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Приходи от лихви                                                                                                                          | 440                                                    | 242                                                    |
| Разходи за лихви                                                                                                                          | (2 333)                                                | (1 553)                                                |
| Печалба / (Загуба) от продажби на финансови<br>активи, отчитани по справедлива стойност в<br>печалбата и загубата                         | 2                                                      | 17                                                     |
| Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата<br>стойност на финансови активи, отчитани по<br>справедлива стойност в печалбата и загубата | 96                                                     | 76                                                     |
| Разходи за обезценка на финансови активи                                                                                                  | (76)                                                   | (83)                                                   |
| Други финансови позиции, нетно                                                                                                            | (266)                                                  | (76)                                                   |
|                                                                                                                                           | <b>(2 137)</b>                                         | <b>(1 377)</b>                                         |

### 19. Разходи за външни услуги

|                      | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|----------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Консултантски услуги | (30)                                                   | (26)                                                   |
| Такси и комисиони    | (30)                                                   | (20)                                                   |
| Други                | (20)                                                   | (12)                                                   |
|                      | <b>(80)</b>                                            | <b>(58)</b>                                            |



## 20. Разходи за персонала

|                       | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Разходи за заплати    | (44)                                                   | (41)                                                   |
| Разходи за осигуровки | (9)                                                    | (8)                                                    |
|                       | <b>(53)</b>                                            | <b>(49)</b>                                            |

## 21. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2023 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

|                                                            | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане                  | 304                                                    | 409                                                    |
| Данъчна ставка                                             | 10%                                                    | 10%                                                    |
| <b>Очакван приход от / (разход за) данъци върху дохода</b> | <b>(30)</b>                                            | <b>(41)</b>                                            |
| Данъчен ефект от:                                          |                                                        |                                                        |
| Преоценки на финансови активи                              | 193                                                    | 67                                                     |
| Преоценки на инвестиционни имоти                           | 5                                                      | -                                                      |
| Необлагаеми приходи                                        | 1                                                      | 79                                                     |
| Обезценка на финансови активи                              | (8)                                                    | (32)                                                   |
| <b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>                 | <b>-</b>                                               | <b>-</b>                                               |
| Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:                       |                                                        |                                                        |
| Възникване и обратно проявление на временни разлики        | (223)                                                  | (209)                                                  |
| <b>Разходи за данъци върху дохода</b>                      | <b>(223)</b>                                           | <b>(209)</b>                                           |

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

| Данъчен период                          | Период за<br>приспадане на<br>данъчните загуби | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 2019 г.                                 | от 2020 г. до 2024 г.                          | 2 879                           | 1 269                           |
| 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.                          | 3 204                           | 1 595                           |
| Приложима данъчна ставка                |                                                | 10%                             | 10%                             |
| <b>Непризнат отсрочен данъчен актив</b> |                                                | <b>971</b>                      | <b>810</b>                      |

## 22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици и ключов управленски персонал.

### 22.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

|                                                      | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Краткосрочни възнаграждения:<br>Заплати и осигуровки | 21                                                     | 21                                                     |
| <b>Общо възнаграждения</b>                           | <b>21</b>                                              | <b>21</b>                                              |

## 23. Разчети със свързани лица

|                                                 | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Текущи задължения:                              |                                 |                                 |
| Ключов управленски персонал                     | 2                               | 2                               |
| <b>Общо текущи задължения към свързани лица</b> | <b>2</b>                        | <b>2</b>                        |
| <b>Общо задължения към свързани лица</b>        | <b>2</b>                        | <b>2</b>                        |

#### 24. 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 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2024 | За 12 месеца<br>към<br>31 декември<br>2023 |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)     | 81 356                                     | 199 189                                    |
| Брой акции                                     | 99 950                                     | 99 950                                     |
| <b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b> | <b>0,81</b>                                | <b>1,99</b>                                |

#### 25. 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 2024 г. | Ниво 1<br>'000<br>лв. | Ниво 2<br>'000 лв. | Ниво 3<br>'000 лв. | Общо<br>'000 лв. |
|---------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>Активи</b>       |                       |                    |                    |                  |
| Финансови активи    | 2 116                 | -                  | 51 294             | 53 410           |
| <b>Общо</b>         | <b>2 116</b>          | <b>-</b>           | <b>51 294</b>      | <b>53 410</b>    |

  

| 31 декември 2023 г. | Ниво 1<br>'000<br>лв. | Ниво 2<br>'000 лв. | Ниво 3<br>'000 лв. | Общо<br>'000 лв. |
|---------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>Активи</b>       |                       |                    |                    |                  |
| Финансови активи    | 1 604                 | -                  | 49 939             | 51 543           |
| <b>Общо</b>         | <b>1 604</b>          | <b>-</b>           | <b>49 939</b>      | <b>51 543</b>    |

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

#### **26. 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.

#### **27. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28 януари 2025 г.