



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен самостоятелен
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

30 септември 2026 г.

Съдържание

Страница

Междинен доклад за дейността	-
Междинен съкратен отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия 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	30 септември 2026 '000 EUR.	31 декември 2025 '000 EUR.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	4 968	4 968
Инвестиционни имоти	9	1 782	1 782
Дългосрочни финансови активи		179	-
Търговски и други вземания	12	230	209
Предоставени заеми	11	262	492
Нетекущи активи		7 421	7 451
Текущи активи			
Финансови активи	10	30 736	29 381
Предоставени заеми	11	3 865	3 515
Търговски и други вземания	12	4 921	5 210
Пари и парични еквиваленти	13	64	276
Текущи активи		39 586	38 382
Общо активи		47 007	45 833
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14	5 110	5 110
Общи резерви		511	511
Неразпределена печалба		5 996	5 576
Общо собствен капитал		11 617	11 197
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	16	23 944	23 967
Отсрочени данъчни пасиви	15	1 456	1 343
Нетекущи пасиви		25 400	25 310
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	16	7 498	7 223
Търговски и други задължения	17	2 491	2 101
Задължения към свързани лица	24	1	2
Текущи пасиви		9 990	9 325
Общо пасиви		35 390	34 636
Общо собствен капитал и пасиви		47 007	45 833

Съставител: 
Beti Toneva
Balacheva-
Spiridonova

Изп. директор: 
HRISTIYAN
LACHEZAROV
DANKOV
/Християн Дънков/

/Стор Мениджмънт 1 ЕООД
Бети Спиридонова -
управител/

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 септември

	Пояснение	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 EUR.	За 3 месеца към 30 септември 2026 '000 EUR.	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 EUR.	За 3 месеца към 30 септември 2025 '000 EUR.
Печалби и загуби от операции с финансови инструменти	18	(1)	(1)	2 315	(967)
Приходи от продажби	9	130	44	130	43
Други финансови позиции	18.1	475	146	(856)	(344)
Разходи за външни услуги	19	(26)	(6)	(28)	(9)
Разходи за персонала	20	(31)	(11)	(22)	(9)
Други разходи	21	(15)	(5)	(24)	(6)
Печалба / (Загуба) преди данъци		532	167	1 514	(1 291)
Разходи за данъци върху дохода	22	(113)	(21)	(235)	96
Печалба / (Загуба) за периода		420	146	1 279	(1 195)
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода		420	146	1 279	(1 195)
Доход на една акция (в евро)	25	4,21	1,46	12,79	(11,96)

Beti Toneva
Balacheva-
Spiridonova

Digitally signed by Beti Toneva
Balacheva-Spiridonova
Date: 2026.10.29 10:04:49 +02'00'

Съставител:

/Стор Мениджмънт 1 ЕООД
Бети Спиридонова -
управител/

HRISTIYAN
LACHEZAROV
V DANKOV

Digitally signed by
HRISTIYAN
LACHEZAROV
DANKOV
Date: 2026.10.29
10:09:49 +02'00'

Изп. директор:

/Християн Дънков/

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 септември

Всички суми са представени в '000 EUR	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Общо собствен Капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	5 110	511	5 576	11 197
Печалба за периода	-	-	420	420
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	420	420
Салдо към 30 септември 2026 г.	5 110	511	5 996	11 617
Салдо към 1 януари 2025 г.	5 110	511	4 262	9 883
Печалба за периода	-	-	1 314	1 314
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	1 314	1 314
Салдо към 31 декември 2025 г.	5 110	511	5 576	11 197

Съставител: **Beti Toneva Balacheva-Spiridonova**
Digitally signed by Beti Toneva Balacheva-Spiridonova
Date: 2026.10.29 10:05:04 +02'00'
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД
Бети Спиридонова -
управител/

Изп. директор: **HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV**
Digitally signed by HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV
Date: 2026.10.29 10:10:03 +02'00'
/Християн Дънков/

Междинен съкратен отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 септември

	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 EUR.	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 EUR.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	171	156
Плащания към доставчици	(148)	(28)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(31)	(19)
Придобиване на краткосрочни финансови активи	62	(152)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	-	1914
Възстановени / (Платени) данъци	-	(65)
Други парични потоци от оперативна дейност	(36)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	18	1805
Инвестиционна дейност		
Плащания по договори за покупко-продажба на дъщерни предприятия		
Инвестиции в дъщерни дружества		
Предоставени заеми	372	-
Придобиване на инвестиционни имоти	-	(55)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	372	(55)
Финансова дейност		
Получени заеми		13 254
Платени заеми	(602)	(13 965)
Платени лихви		(908)
Други парични потоци от финансова дейност		(56)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(602)	(1675)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(212)	75
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	276	143
Пари и парични еквиваленти в края на периода	64	218

Съставител: **Beti Toneva**
Balacheva-
Spiridonova
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД
Бети Спиридонова -
управител/

Digitally signed by
Betі Toneva
Balacheva-
Spiridonova
Date: 2026.10.29
10:05:17 +02'00'

Изп. директор: **HRISTİYAN**
LACHEZARO
V DANKOV
/Християн Дънков/

Digitally signed by
HRISTİYAN
LACHEZAROV DANKOV
Date: 2026.10.29
10:10:16 +02'00'

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 30 септември 2026 г. и 31 декември 2025 г. Дружеството има 2 служители на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен самостоятелен финансов отчет за шест месеца към 30 септември 2026 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 2025 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 самостоятелен. 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 „Самостоятелни финансови отчети“.

Междинният съкратен самостоятелен финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 EUR) (включително сравнителната информация за 2025 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 2026 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 1 януари 2026 г., и които имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

Повече информация е представена в точка 10.

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 2025 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:

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;

- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност:

оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС

- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети 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 2025 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 2025 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

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	30 септември 2026 '000 EUR.	Участие %	30 декември 2025 '000 EUR.	Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ	България	4 968	51,42	4 968	51,42
		4 968		4 968	

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

Към 30 септември 2026 г. Дружеството е заложило акции на своето дъщерно предприятие в размер на 4 956 хил. EUR (31 декември 2025 г.: 4 946 хил. EUR) като обезпечение по заеми, оповестени в точка 16.

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 задължения. 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 2026 г., възлизащи на 130 хил. EUR (30 септември 2025 г.: 130 хил. EUR), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби”. Те включват фиксирани лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година	От 1 до 5 години	Общо
	хил. EUR	хил. EUR	хил. EUR
30 септември 2026 г.	89	195	284
31 декември 2025 г.	88	265	354

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

	30 септември 2026 г. ‘000 EUR	31 декември 2025 г. ‘000 EUR
Балансова стойност към 1 януари	1 782	1 782
Придобити през отчетния период	-	-
Печалба / (Загуба) от промяна на справедлива стойност	-	-
Балансова стойност в края на периода	1 782	1 782

Оценката на инвестиционните имоти е извършена от лицензиран оценител и се класифицира като ниво 3 спрямо йерархията на МСФО 13. При оценяването на имотите е използван приходния подход.

10. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва следните категории финансови активи:

	30 септември 2026 ‘000 EUR.	31 декември 2025 ‘000 EUR.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	28 522	10 903
- Капиталови инструменти, котиран на БФБ	311	302
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	12	-
- Акции и дялове в търговски предприятия	-	18 178
Балансова стойност	28 845	29 381

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 използва курс – 0,01057 RUB/EUR. 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 редове „Печалби и загуби от операции във финансови инструменти“ и „Други финансови позиции“.

Към 30 септември 2026 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 11 737 хил. EUR (31 декември 2025 г.: 11 722 хил. EUR) като обезпечение по заеми, оповестени в точка 16.

11. Предоставени заеми

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - нетекущи	30 септември 2026			31 декември 2025		
	'000 EUR.	'000 EUR.	'000 EUR.	'000 EUR	'000 EUR	'000 EUR
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	452	102	554	452	89	541
Начислени обезценки			(50)			(49)
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето			504			492

Кредити, заеми, цесии и неустойки, отчитани по амортизирана стойност - текущи	30 септември 2026			31 декември 2025		
	'000 EUR.	'000 EUR.	'000 EUR.	'000 EUR	'000 EUR	'000 EUR
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	3 228	647	3 867	3 228	532	3 760
Начислени обезценки			(244)			(245)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			3 623			3 515

Дългосрочни заеми

През 2020 г. Дружеството е предоставило заеми в размер на 426 хил. EUR с падеж през 2027 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,8% годишно. Вземанията по заема възлизат на 524 хил. EUR, от които 98 хил. EUR лихви (31 декември 2025 г. 509 хил. EUR, от които 82 хил. EUR лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 50 хил. EUR (31 декември 2025 г.: 46 хил. EUR).

През 2022 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 25 хил. EUR с падеж през 2027 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,8% годишно. Вземанията по заема възлизат на 29 хил. EUR, от които 4 хил. EUR лихви (31 декември 2025 г.: 28 хил. EUR, от които 3 хил. EUR лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 3 хил. EUR (31 декември 2025 г.: 3 хил. EUR).

Краткосрочни заеми

През 2022 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 2 505 хил. EUR с падеж през 2025 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 4,25% годишно. Вземанията по заема възлизат на 110 хил. EUR, от които 110 хил. EUR лихви (31 декември 2025 г.: 110 хил. EUR, от които 110 хил. EUR лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 7 хил. EUR (31 декември 2025 г.: 7 хил. EUR).

През 2023 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 3 228 хил. EUR 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 3 765 хил. EUR, от които 537 хил. EUR лихви (31 декември 2025 г.: 3 723 хил. EUR, от които 496 хил. EUR лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 237 хил. EUR (31 декември 2025 г.: 237 хил. EUR).

12. Търговски и други вземания

Дългосрочните търговски и други вземания представляват предоставен аванс за покупка на дялове в размер на 230 хил EUR, като сделката се очаква да бъде реализирана през 2027 г. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 21 хил. EUR

Текущите търговски и други вземания могат да бъдат представени както следва:

	30 септември 2026 '000 EUR.	31 декември 2025 '000 EUR
Търговски вземания	11	26
Други вземания	75	59
Очаквани кредитни загуби		(1)
Финансови активи	86	84
Предоставени аванси	4 829	5 125
Разходи за бъдещи периоди	6	1
Нефинансови активи	4 835	5 125
Общо търговски и други вземания	4 921	5 210

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития за неизпълнение.

През март 2024 г. Дружеството е предоставило аванс в размер на 5 122 хил. EUR 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, находящи се в к.к. Св. Св. Константин и Елена, гр. Варна, със застроена площ от 1 260 кв. м. Сделката е развалена и авансът подлежи на връщане.

13. Пари и парични еквиваленти

Към 30 септември 2026 г. и 31 декември 2025 г. всички парични средства на Дружеството са в брой и по банкови сметки само в левове и няма блокирани пари и парични еквиваленти.

14. Собствен капитал

14.1. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Дружеството се състои от 99 950 броя обикновени акции с номинална стойност 51.13 EUR 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 2026 г. и 31 декември 2025 г., е представен, както следва:

	30 септември 2026 Брой акции	30 септември 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	24 890	24,90
УПФ Съгласие	6 841	6,84	6 841	6,84
УПФ ЦКБ-Сила	5 700	5,70	5 700	5,70
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	62 519	62,56	62 519	62,56
Общ брой акции	99 950	100,00	99 950	100,00
<i>- акционер без участие или с участие под 5%</i>				

15. Отсрочени данъчни пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2026 '000 EUR	Признати в печалбата или загубата '000 EUR	30 септември 2026 '000 EUR
Инвестиционни имоти	20	7	27
Финансови активи	1 354	106	1 460
Търговски и други вземания	(31)	-	(31)
	1 343	113	1 456
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(31)		(31)
Отсрочени данъчни пасиви	1 374		1 487
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 343		1 456

Отсрочените данъци за сравнителния период 2025 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025
	'000 EUR	'000 EUR	'000 EUR
Инвестиционни имоти	13	2	15
Финансови активи	1 070	330	1 399
Търговски и други вземания	(2)		(2)
Предоставени заеми	(28)	(1)	(29)
	1 053	331	1 384
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(30)		(31)
Отсрочени данъчни пасиви	1 083		1 414
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 053		1 343

16. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2026	31 декември 2025	30 септември 2026	31 декември 2025
	'000 EUR	'000 EUR	'000 EUR	'000 EUR
Облигационни заеми	158	144	23 944	23 967
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	7 339	7 079		
Общо балансова стойност	7 497	7 223	23 944	23 967

16.1. Облигационни заеми

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 NLCS 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 30 септември 2026 г. е в размер на 125 хил. EUR, от които 125 хил. EUR лихви (31 декември 2025 г.: 170 хил. EUR, от които 170 хил. EUR лихви).

- На 27 октомври 2025 г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:
 - ISIN: BG2100036255;
 - Брой облигации: 10 000;
 - Номинал на облигация: 1 000 евро;
 - Размер на облигационния заем: 10 000 хил. евро.;
 - Срок на облигационния заем: 8 год.;
 - Обезпечение – задълженията по облигационната емисия се обезпечават със застраховка
 - Начина на амортизация на главницата: на 10 равни вноски по 1 000 хил. евро, дължими на шест месеца, считано от началото на четвъртата година от емитирането на заема;
 - Купон: 6-месечен EUROBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 2,75% и не повече от 5,00%, при лихвена конвенция Actual/365L, ISMA – Year;
 - Начин на плащане на лихва – два пъти годишно на шестмесечна база;
- На 22 декември 2025 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 NLCA на 09 януари 2025 г.
- Плащанията на главницата са дължими след април 2029 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Облигационни емисии“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 юни 2026 г. е в размер на 158 хил. евро, от които 158 хил. евро лихви. (31 декември 2025 г.: 49 хил. евро, от които 49 хил. евро лихви)

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

Към 30 септември 2026 г. Дружеството е страна по договори за продажба на финансови инструменти със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 30 септември 2026 г. задълженията на Дружеството по тези сделки възлизат на 7 339 хил. евро, от които 66 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 7 078 хил. евро, от които 94 хил. евро лихви).

Договореният лихвен процент по тези сделките е между 4,50% и 7%. Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност към 30 септември 2026 г. в размер на 7 820 хил. евро (31 декември 2025 г.: 14 980 хил. евро).

17. Търговски и други задължения

	30 септември 2026 ‘000 EUR	31 декември 2025 ‘000 EUR
Текущи:		
Търговски задължения	44	5
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	2 425	2 091
Финансови пасиви	2 469	2 096
Пенсионни и други задължения към персонала	2	2
Други данъчни задължения	20	3
Нефинансови пасиви	22	5
Текущи търговски и други задължения	2 491	2 101

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:

	30 септември 2026 ‘000 EUR	31 декември 2025 ‘000 EUR
Активни договори за продажба на финансови активи	1 390	1084
Неустойки по договори за продажба на финансови активи	89	159
Прекратени договори за продажби на финансови активи	521	521
Неустойки по прекратени договори за продажба на финансови активи	444	327
Общо задължения по договори за продажба на финансови активи	2 425	2 091
Общо задължения за аванси по договори	2 425	2 091

18. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 9 месеца към 30 септември 2026 ‘000 EUR	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 EUR
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	2 615	2 315
Печалба от продажба на финансови активи	-	-
	2 615	2 315

18.1 Други финансови позиции

	За 9 месеца към 30 септември 2026 ‘000 EUR.	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 EUR
Приходи от лихви	128	132
Разходи за лихви	(982)	(800)
Печалба / (Загуба) от продажби на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата		
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	1 344	17
Разходи за обезценка на финансови активи	(9)	(9)
Други финансови позиции, нетно	(5)	(196)
	476	(856)

19. Разходи за външни услуги

	За 9 месеца към 30 септември 2026 ‘000 EUR.	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 EUR
Консултантски услуги	(10)	(12)
Такси и комисиони	(11)	(10)
Други	(7)	(6)
	(28)	(28)

20. Разходи за персонала

	За 9 месеца към 30 септември 2026 ‘000 EUR.	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 EUR
Разходи за заплати	(27)	(18)
Разходи за осигуровки	(4)	(4)
	(31)	(22)

21. Други разходи

За 9 месеца към 30 септември 2026 ‘000 EUR.	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 EUR
---	--

Разходи за данъци за недвижими имоти	(13)	(21)
Други	(2)	(3)
	(15)	(24)

22. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2025 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 9 месеца към 30 септември 2026 ‘000 EUR	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 EUR
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	532	1 514
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход от / (разход за) данъци върху дохода	(53)	(151)
Данъчен ефект от:		
Необлагаеми приходи		9
Преоценки на инвестиционни имот		5
Преоценка на финансови активи	(1 343)	224
Обезценка на финансови активи	9	(1)
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(113)	(235)
Разходи за данъци върху дохода	(113)	(235)

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

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	30 септември 2026 ‘000 EUR.	31 декември 2025 ‘000 EUR
2021 г.	от 2022 г. до 2026 г.	863	863
2022 г.	от 2023 г. до 2027 г.	754	754
2023 г.	от 2024 г. до 2028 г.	815	815
2024 г.	от 2025 г. до 2029 г.	942	942
2025 г.	от 2026 г. до 2030 г.	1 332	1 332
2026 г.	от 2027 г. до 2031 г.	-	-
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		471	471

23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици и ключов управленски персонал.

23.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 9 месеца към 30 септември 2026 ‘000 EUR.	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 EUR
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати и осигуровки	17	13
Общо възнаграждения	17	13

24. Разчети със свързани лица

	30 септември 2026 ‘000 EUR.	31 декември 2025 ‘000 EUR
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2
Общо задължения към свързани лица	2	2

25. Доход на една акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана неразпределена печалба, 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 9 месеца към 30 септември 2026	За 9 месеца към 30 септември 2025
Печалба подлежаща на разпределение (EUR.)	420 323	1 278 550
Брой акции	99 950	99 950
Основен доход на акция (в EUR за акция)	4,21	12,79

26. 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.

30 септември 2026 г.	Ниво 1 '000 EUR.	Ниво 2 '000 EUR.	Ниво 3 '000 EUR.	Общо '000 EUR.
Активи				
Финансови активи	309		30 427	30 736
Общо	309		30 427	30 736

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 EUR	Ниво 2 '000 EUR	Ниво 3 '000 EUR	Общо '000 EUR
Активи				
Финансови активи	302	-	29 079	29 381
Общо	302	-	29 079	29 381

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

27. Събития след края на отчетния период

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

28. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 септември 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 октомври 2026 г.