



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен самостоятелен
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

31 декември 2025 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

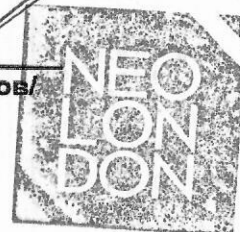
Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Активи		
Нетекущи активи		
Инвестиции в дъщерни предприятия	8 9 716	9 716
Инвестиционни имоти	9 3 471	3 471
Търговски и други вземания	12 409	409
963		
Предоставени заеми	11 963	932
Нетекущи активи	14 559	14 528
Текущи активи		
Финансови активи	10 57 600	53 410
Предоставени заеми	11 6 875	6 591
Търговски и други вземания	12 10 151	10 111
Пари и парични еквиваленти	13 541	280
Текущи активи	75 167	70 392
Общо активи	89 726	84 920
Собствен капитал		
Акционерен капитал	14 9 995	9 995
Общи резерви	999	999
Неразпределена печалба	11 119	8 336
Общо собствен капитал	22 113	19 330
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Задължения по заеми	16 46 876	29 140
Отсрочени данъчни пасиви	15 2 641	2 059
Нетекущи пасиви	49 517	31 199
Текущи пасиви		
Задължения по заеми	16 14 126	18 824
Търговски и други задължения	17 3 967	15 565
Задължения към свързани лица	25 3	2
Текущи пасиви	18 096	34 391
Общо пасиви	67 613	65 590
Общо собствен капитал и пасиви	89 726	84 920

Съставител:
 /Стор Мениджърът ЕООД/
 Бети Спиридонова-управител/



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 към 31 декември 2025 '000 лв.		За 3 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.		За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.		За 3 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.	
18	Печалби и загуби от операции с финансови инструменти	5 704	1 177	2 227	336			
9	Приходи от продажби	339	85	141	141			
	Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-	208	208			
19	Други финансови позиции	(2 459)	(784)	(2 158)	(571)			
20	Разходи за външни услуги	(85)	(30)	(82)	(24)			
21	Разходи за персонала	(60)	(17)	(53)	(14)			
22	Други разходи	(74)	(27)	(2)	-			
	Печалба / (Загуба) преди данъци	3 365	404	281	76			
23	Разходи за данъци върху дохода	(582)	(122)	(223)	(54)			
	Печалба / (Загуба) за периода	2 783	282	58	22			
	Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода	2 783	282	58	22			
26	Доход на една акция (в лв.)	27,84	2,82	0,58	0,22			

Съставител:
/Стоя Менджукън/ ЕООД,
Бети Смирненска - управител/

Изм. директор:
/Християн Дънков/

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 2025 г.	9 995	999	8 336	19 330
Печалба за периода	-	-	2 783	2 783
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	2 783	2 783
Салдо към 31 декември 2025 г.	9 995	999	11 119	22 113
Салдо към 1 януари 2024 г.	9 995	999	8 278	19 272
Печалба за периода	-	-	58	58
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	58	58
Салдо към 31 декември 2024 г.	9 995	999	8 336	19 330


Съставител:
/Стор Менеджърът 1 ЕООД,
Бети Спиридонова- управител/

Изп. директор:
/Християн Дънков/

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

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	373	169
Плащания към доставчици	(97)	(93)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(58)	(53)
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(15 464)	(19 404)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	3 760	16 081
Възстановени / (Платени) данъци	(161)	-
Други парични потоци от оперативна дейност	(7)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(11 654)	(3 301)
Инвестиционна дейност		
Плащания по договори за покупко-продажба на дъщерни предприятия	-	(12 712)
Придобиване на финансови активи		(77)
Придобиване на инвестиционни имоти	(107)	(3 064)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(107)	(15 853)
Финансова дейност		
Получени заеми	49 302	48 770
Платени заеми	(35 138)	(26 929)
Платени лихви	(1 883)	(2 345)
Други парични потоци от финансова дейност	(259)	(64)
Нетен паричен поток от финансова дейност	12 022	19 432
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	261	278
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	280	2
Пари и парични еквиваленти в края на периода	541	280

Съставител: 
/Стор Мениджърът ЕООД,
Бети Спиридонова - управител/

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, покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижимости, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижимости, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

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 2025 г. и 31 декември 2024 г. Дружеството има 2 служители на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен самостоятелен финансов отчет за дванадесет месеца към 31 декември 2025 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 2024 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 „Индивидуални финансови отчети“.

Междинният съкратен самостоятелен 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 2024 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 2025 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 2025 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:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.

- Промени в МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не са приети от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - i. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - ii. Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
 - iii. Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

4. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинния съкратен финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 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 2024 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 не са настъпили значими събития и сделки.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	31 декември 2025 '000 лв.	Участие %	31 декември 2024 '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 котират на Българска фондова борса под код PREM.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е заложило акции на своето дъщерно предприятие в размер на 9 673 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 9 649 хил. лв.) 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.

Приходите от наеми за 2025 г., възлизащи на 339 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 141 лв.), 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 хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2025 г.	339	1 017	1 356
31 декември 2024 г.	339	1 356	1 695

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

	31 декември 2025 г. '000 лв.	31 декември 2024 г. '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари	3 471	-
Придобити през отчетния период	-	3 263
Печалба / (Загуба) от промяна на справедлива стойност	-	208
Балансова стойност в края на периода	<u>3 471</u>	<u>3 471</u>

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:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	21 325	21 325
- Капиталови инструменти, котиран на БФБ	589	1 646
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	470
- Акции и дялове в търговски предприятия	35 686	29 969
Балансова стойност	57 600	53 410

През отчетния период Дружеството е преценило в увеличение своята инвестиция в ПАО „Инвест Девелопмент“ с 5 717 хил. лв. (2024 г.: намаление с 1 432 хил. лв.), като стойността на инвестицията в края на отчетния период е 35 686 хил. лв., която промяна се дължи на промяна в използвания от Дружеството валутен курс (31 декември 2024 г.: 29 969 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 използва крос-курс (турска лира-български лев и руска рубла-турска лира) – 2,10040 лв. (31 декември 2024 г.: 1,76395) 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 редове „Печалби и загуби от операции във финансови инструменти“ и „Други финансови позиции“.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 19 626 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 22 927 хил. лв.) като обезпечение по заеми, оповестени в точка 16.

11. Предоставени заеми

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност – нетекущи	31 декември 2025			31 декември 2024		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	884	174	1 058	884	140	1 024
Начислени обезценки	-	-	(95)	-	-	(92)
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето			963			932

Кредити, заеми, цесии и неустойки, отчитани по амортизирана стойност – текущи	31 декември 2025			31 декември 2024		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	6 313	1 040	7 353	6 313	736	7 049
Начислени обезценки	-	-	(478)	-	-	(458)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			6 875			6 591

Дългосрочни заеми

През 2020 г. Дружеството е предоставило дългосрочен заем в размер на 835 хил. лв. 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 1 003 хил. лв., от които 168 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г. 971 хил. лв., от които 136 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 90 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 87 хил. лв.).

През 2022 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 49 хил. лв. 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 54 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 53 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 5 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 5 хил. лв.).

Краткосрочни заеми

През 2022 г. Дружеството е предоставило заем в размер на 4 900 хил. лв. 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 215 хил. лв., от които 215 хил. лв. лихви (31 декември 2024 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 2024 г.: 14 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 7 138 хил. лв., от които 825 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 6 834 хил. лв., от които 521 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 464 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 444 хил. лв.).

12. Търговски и други вземания

Дългосрочните търговски и други вземания представляват предоставен аванс за покупка на дялове в размер на 450 хил. лв., 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 41 хил. лв.

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

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Търговски вземания	14	34
Други вземани	115	59
Очаквани кредитни загуби	(1)	(1)
Финансови активи	128	92
Предоставени аванси	10 022	10 018
Разходи за бъдещи периоди	1	1
Нефинансови активи	10 023	10 019
Общо търговски и други вземания	10 151	10 111

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 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, 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 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 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 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 2025 г. и 31 декември 2024 г., е представен, както следва:

	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
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
ДФ Конкорд Фонд 2 Акции	-*	-*	6 484	6,49
ДФ С-Микс	-*	-*	5 138	5,14
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	62 519	62,56	50 897	50,93
Общ брой акции	99 950	100,00	99 950	100,00

-* акционер без участие или с участие под 5%

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 2025 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 декември 2025 '000 лв.
Инвестиционни имоти	26	13	39
Финансови активи	2 092	571	2 663
Търговски и други вземания	(4)	-	(4)
Предоставени заеми	(55)	(2)	(57)
	2 059	582	2 641
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(59)		(61)
Отсрочени данъчни пасиви	2 118		2 702
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 059		2 641

Отсрочените данъци за сравнителния период 2024 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	-	26	26
Финансови активи	1 887	205	2 092
Търговски и други вземания	-	(4)	(4)
Предоставени заеми	(51)	(4)	(55)
	1 836	223	2 059
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(51)		(59)
Отсрочени данъчни пасиви	1 887		2 118
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 836		2 059

16. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	283	4 507	46 876	29 140
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 843	14 317	-	-
Общо балансова стойност	14 126	18 824	46 876	29 140

16.1. 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 проспекта за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код 178С на 05 април 2019 г.

Облигационният заем не е обезпечен. През отчетния период заемът е предсрочно обратно изкупен.

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 проспекта 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 2025 г. е в размер на 187 хил. лв., от които 187 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 333 хил. лв., от които 333 хил. лв. 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.;
- 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;
- Обезпечение – задълженията по облигационната емисия се обезпечават със застраховка

На 22 декември 2025 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспекта за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код 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 31 декември 2025 г. е в размер на 96 хил. лв., от които 96 хил. лв. лихви.

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

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е страна по договори за продажба на финансови инструменти със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 31 декември 2025 г. задълженията на Дружеството по тези сделки възлизат на 13 843 хил. лв., от които 184 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 14 318 хил. лв., от които 206 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 2025 г. в размер на 29 299 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 22 927 хил. лв.).

17. Търговски и други задължения

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	3	128
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	3 955	15 407
Финансови пасиви	3 958	15 535
Пенсионни и други задължения към персонала	3	3
Други данъчни задължения	6	27
Нефинансови пасиви	9	30
Текущи търговски и други задължения	3 967	15 565

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 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Активни договори за продажба на дъщерни предприятия	-	721
Неустойки по договори за продажба на дъщерни предприятия	-	31
Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия	-	752
Активни договори за продажба на финансови активи	2 123	13 248
Неустойки по активни договори за продажба на финансови активи	220	118
Прекратени договори за продажба на финансови активи	1 009	1 265
Неустойки по прекратени договори за продажба на финансови активи	602	24
Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия	3 955	14 655
Общо задължения за аванси по договори	3 955	15 407

18. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.
Печалба / (Загуба) от продажба на финансови активи отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	(12)	9
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	5 716	2 218
	<u>5 704</u>	<u>2 227</u>

19. Други финансови позиции

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.
Приходи от лихви	339	432
Разходи за лихви	(2 121)	(2 332)
Печалба / (Загуба) от продажби на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	2	2
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	43	96
Разходи за обезценка на финансови активи	(23)	(75)
Други финансови позиции, нетно	(693)	(281)
	<u>(2 459)</u>	<u>(2 158)</u>

20. Разходи за външни услуги

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.
Консултантски услуги	(31)	(30)
Такси и комисиони	(37)	(30)
Други	(17)	(22)
	<u>(85)</u>	<u>(82)</u>

21. Разходи за персонала

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за заплати	(51)	(44)
Разходи за осигуровки	(9)	(9)
	<u>(60)</u>	<u>(53)</u>

22. Други разходи

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за данъци за недвижими имоти	(51)	-
Други	(23)	(2)
	<u>(74)</u>	<u>(2)</u>

23. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	3 365	281
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход от / (разход за) данъци върху дохода	<u>(337)</u>	<u>(28)</u>
Данъчен ефект от:		
Преоценки на активи	559	198
Необлагаеми приходи	17	1
Обезценка на финансови активи	(2)	(8)
Текущ разход за данъци върху дохода	<u>-</u>	<u>-</u>
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(582)	(223)
Разходи за данъци върху дохода	<u>(582)</u>	<u>(223)</u>

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

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
2020 г.	от 2021 г. до 2025 г.	-	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.	1 595	1 595
2024 г.	от 2025 г. до 2029 г.	1 842	1 842
2025 г.	от 2026 г. до 2030 г.	2 499	-
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		910	867

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици и ключов управленски персонал.

24.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати и осигуровки	36	28
Общо възнаграждения	<u>36</u>	<u>28</u>

25. Разчети със свързани лица

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	3	2
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>3</u>	<u>2</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>3</u>	<u>2</u>

26. 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 към 31 декември 2025	За 12 месеца към 31 декември 2024
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	2 782 829	58 275
Брой акции	99 950	99 950
Основен доход на акция (в лв. за акция)	<u>27,84</u>	<u>0,58</u>

27. 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 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	590	-	57 010	57 600
Общо	<u>590</u>	<u>-</u>	<u>57 010</u>	<u>57 600</u>

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	2 116	-	51 294	53 410
Общо	<u>2 116</u>	<u>-</u>	<u>51 294</u>	<u>53 410</u>

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

28. 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.

29. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 януари 2026 г.