

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

31 март 2017 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
Приложение към междинен съкратен финансов отчет	5

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние за периода, приключващ на 31 март

	Пояснение	31 март 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	8	1	2
Стопански инвентар	9	1	1
Нетекущи активи		2	3
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	10	9 836	-
Търговски и други вземания		66	12
Пари и парични еквиваленти		30	9 948
Текущи активи		9 932	9 960
Общо активи		9 934	9 963
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	9 995	9 995
Натрупана загуба		(87)	(70)
Общо собствен капитал		9 908	9 925
Пасиви			
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения		5	18
Задължения към свързани лица	12.4	18	18
Пенсионни и други задължения към персонала		3	2
Текущи пасиви		26	38
Общо пасиви		26	38
Общо собствен капитал и пасиви		9 934	9 963

Съставил: 
 /Мargarита Николова/



Изпълнителен директор: 
 /Християн Дънков/

Изпълнителен директор: 
 /Майя Пенева/

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Нео Лондон Капитал" АД от 28.04.2017 г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 11 представляват неразделна част от него.

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

Пояснение	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2016 '000 лв.
Приходи от продажби	-	7
Разходи за материали	-	(3)
Разходи за външни услуги	(7)	(9)
Разходи за персонала	(8)	-
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	9,8	(3)
Други разходи	-	(8)
Резултат от оперативна дейност	(16)	(8)
Финансови разходи	(1)	-
Резултат преди данъци	(17)	(8)
Разходи за данъци върху дохода	-	-
Резултат за периода	(17)	(8)
Общо всеобхватна загуба за периода	(17)	(8)
Загуба на акция:	13	(0,17)
		(14,09)

Съставил: 
 /Мargarита Николова/



Изпълнителен директор: 
 /Християн Дънков/
 Изпълнителен директор: 
 /Майя Пенева/

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Нео Лондон Капитал" АД
 от 28.04.2017 г.

Междинен съкратен отчет за промените в собственения капитал за периода, приключващ на 31 март

Всички суми са представени в '000 лв.

Салдо към 1 януари 2017 г.

Резултат за периода

Общо всеобхватна загуба за периода

Салдо към 31 март 2017 г.

Акционерен капитал	Натрупаена загуба	Общо собствен капитал
9 995	(70)	9 925
-	(17)	(17)
-	(17)	(17)
9 995	(87)	9 908

Салдо към 1 януари 2016 г.


Резултат за периода

Общо всеобхватна загуба за периода

Салдо към 31 март 2016 г.

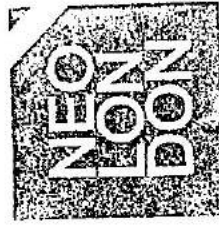
50	(67)	(17)
-	(8)	(8)
-	(8)	(8)
50	(75)	(25)

Съставил: 
/Мargarита Николова/

Изпълнителен директор: 
/Християн Дънков/

Изпълнителен директор: 
/Майя Пенева/

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Нео Лондон Капитал" АД от 18.04.2017 г.



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


	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2016 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	-	12
Плащания към доставчици	(74)	(13)
Плащания, свързани с възнаграждения към персонала	(7)	-
Други парични потоци от оперативна дейност	(1)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(82)	(2)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(9 836)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(9 836)	-
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на акции	-	2
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	2
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(9 918)	-
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	9 948	4
Пари и парични еквиваленти в края на периода	30	4

Съставил:


 /Маргарита Николова/



Изпълнителен директор:


 /Християн Дънков/

Изпълнителен директор:


 /Майя Пенева/

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Нео Лондон Капитал" АД от 18.04.2017 г.

Приложение към междинен съкратен финансов отчет

1. Предмет на дейност

НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 203039149. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с Решение № 123-ПД от 24.01.2017 г. на КФН.

Основната дейност на „Нео Лондон Капитал“ АД се състои в покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижими имоти, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижими имоти, 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 е в гр. София, ул. Уилям Гладстон № 54.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса.

Органът на управление на Дружеството се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

В Съвета на директорите участват Християн Дънков, Лилия Гюрова и Майя Пенева.

Дружеството се представлява от Християн Дънков и Майя Пенева заедно.

Към 31 март 2017 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 1 служител на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет към 31 март 2017 година 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 2016 година, изготвен в съответствие с МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), публикуван в Търговския регистър. 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.

Финансовият 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 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2016 г.

Към 31.03.2017 г. няма нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 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 финансовият отчет следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информацията, която се очаква да е приложима за финансовите отчети на Дружеството е представена по – долу.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането. Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху финансовия отчет.

Ръководството е започнало да оценява ефекта от въвеждането на МСФО 9, но все още не е в позиция да предостави количествена информация. На този етап главните области на промяна се очаква да имат ефект както следва:

- ▶ Класификацията и оценката на финансовите активи на Дружеството ще трябва да преразгледат на база на новите критерии, които взимат предвид договорните парични потоци от активите и бизнес моделът, по който са управлявани;
- ▶ Моделът на очакваната кредитна загуба за обезценка ще трябва да бъде приложен върху търговските вземания на Дружеството;

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

МСФО 15 е ефективен за отчетни периоди, започващи на или преди 1 януари 2018 г. Ръководството е заявило, че ще оцени ефекта от МСФО 15, но все още не е в позиция да предостави количествена информация.

МСС 7 „Отчети за Паричните Потоци“ (Изменен), в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС

Промените изискват предприятието да изготви оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансовите отчети да оценят промените в задълженията, произтичащи от финансова дейност, включително промени, които възникват от парични и непарични промени. Измененията не насочват към специфичен формат за оповестяване на финансовата дейност; Предприятието обаче може да изпълни изискването за оповестяване чрез предоставяне на равнение между началните и крайните салда на финансовите позиция на задължения, произтичащи от финансова дейност.

Измененията се прилагат със задна дата за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. като по-ранно приложение е позволено. Дружествата не са задължени да представят сравнителна информация за по-ранни периоди.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2016 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

- ▶ МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (Изменен), в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСС 12 „Данъци върху дохода“ (Изменен), в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 4 „Застрахователни договори“ (Изменен), в сила от 1 януари 2018г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 16 – Лизинг (Публикуван на 13 януари 2016 г.), в сила от 01 януари 2019 г.

4. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети 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 2016 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизията за разходи за данъци върху дохода.

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 2016 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Значими събития и сделки през периода

През периода Дружеството е стартирало инвестиционната си дейност и е придобило финансови активи със средствата набрани при увеличението капитала.

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

8. Нематериални активи

Нематериални активи на Дружеството включват програмни продукти и други нематериални активи. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Други нематериални активи '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2017 г.	5	5
Салдо към 31 март 2017 г.	5	5
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2017 г.	(3)	(3)
Амортизация	(1)	(1)
Салдо към 31 март 2017 г.	(4)	(4)
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	1	1

	Програмни продукти '000 лв.	Други нематериални активи '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2016 г.	17	5	22
Отписани активи	(17)	-	(17)
Салдо към 31 декември 2016 г.	-	5	5
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2016 г.	-	(1)	(1)
Отписани активи	3	-	3
Амортизация	(3)	(2)	(5)
Салдо към 31 декември 2016 г.	-	(3)	(3)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	-	2	2

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“. Към 31 март 2017 г. или 31 декември 2016 г. Дружеството няма договорно задължение за закупуване на нематериални активи. Дружеството не е заложило нематериални активи като обезпечение по свои задължения.

9. Стопански инвентар

Балансовата стойност на стопанския инвентар може да бъде анализирана, както следва:

	Стопански инвентар '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2017 г.	2	2
Салдо към 31 март 2017 г.	2	2
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2017 г.	(1)	(1)
Амортизация	-	-
Салдо към 31 март 2017 г.	(1)	(1)
Балансова стойност към 31 март 2017 г.	1	1

	Стопански инвентар '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2016 г.	22	22
Отписани активи	(20)	(20)
Салдо към 31 декември 2016 г.	2	2
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2016 г.	(1)	(1)
Отписани активи	1	1
Амортизация	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2016 г.	(1)	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	1	1

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“. Към 31 март 2017 г. или към 31 декември 2016 г. Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи. Дружеството не е заложило стопански инвентар като обезпечение по свои задължения.

10. Краткосрочни финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи на разположение за продажба, включващи ценни книжа и дългови облигации, е представена, както следва:

	31 март 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Финансовите активи на разположение за продажба	9 836	-
Регистрирани облигации	-	-
Балансова стойност	9 836	-

Финансовите активи, държани за продажба са номинирани в евро и са публично търгувани на чуждестранна фондова борса.

11. 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.

През 2016 г. Дружеството е провело успешно първично публично предлагане на 99 450 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 100 лева и емисионна стойност 100 лева. Пълната емисионна стойност на новозаписаните акции е в размер на 9 945 хил.лв. Успешното приключване на подписката и резултатите от нея са приети от Дружеството с решение на Съвета на директорите от 7 декември 2016 г. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 5 януари 2017 г. и в Централния депозитар на 7 януари 2017 г. На 9 февруари 2017 г. акциите на Дружеството са въведени за търговия под ISIN код BG1100004156 и се търгуват на Българска фондова борса.

	31 март 2017	31 декември 2016
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	-	500
Емисия на акции	99 950	99 450
Брой издадени и напълно платени акции	99 950	99 950

Списъкът на основните акционери на Дружеството съответно към 31 март 2017 г. и 31 декември 2016 г. е представен, както следва:

	31 март 2017	31 март 2017	31 декември 2016	31 декември 2016
	Брой акции	%	Брой акции	%
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	30 500	30,52	30 500	30,52
Номоканон – 2000 ЕООД	16 800	16,80	24 300	24,31
Други юридически лица	52 650	52,68	45 150	45,17
Общ брой акции	99 950	100,00	99 950	100,00

12. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, свързани лица под общ контрол и ключов управленски персонал.

На 9.11.2016 г. Дружеството е станало част от групата на Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД и след тази дата представя Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД като свързано лице-собственик. След 9.11.2016 г. дружествата Ен Ейч Си Ай ЕАД, Нео Фин Капитал ЕАД и Нео София Капитал ЕАД не се третират като свързани лица поради промяната в собствеността на Дружеството.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

12.1. Сделки със собствениците

	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2016 '000 лв.
Получени заеми	18	27

12.2. Сделки с други свързани лица

	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2016 '000 лв.
Получени заеми	2	46

12.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2016 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	8	-
Общо възнаграждения	8	-

12.4. Разчети със свързани лица

	31 март 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Текущи задължения:		
Задължения към собственици	18	18
Текущи задължения:	18	18
Общо задължения към свързани лица	18	18

13. Доход на акция

Основната загуба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основната загуба на акция, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е представен както следва:

	31 март 2017	31 март 2016
Печалба /(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(17 000)	(7 043)
Брой акции	99 950	500
Основна загуба на акция (в лв. за акция)	(0,17)	(14,09)

14. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване. След края на отчетния период Дружеството е продало притежаваните финансови активи и реализирало доходност от 2 % на годишна база.

15. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 март 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28.04.2017 г.