

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

30 юни 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 30 юни

	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			
Търговски и други вземания		8	12
Краткосрочни финансови активи	10	4 117	-
Предоставени аванси	11	2 060	-
Предоставени заеми	12	3 778	-
Пари и парични еквиваленти		2	9 948
Текущи активи		9 965	9 960
Общо активи		9 967	9 963
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13	9 995	9 995
Натрупана загуба		(51)	(70)
Общо собствен капитал		9 944	9 925
Пасиви			
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения		20	18
Задължения към свързани лица	14.2	-	18
Пенсионни и други задължения към персонала		3	2
Текущи пасиви		23	38
Общо пасиви		23	38
Общо собствен капитал и пасиви		9 967	9 963

Съставил: 
/Мargarита Николова/

Изпълнителен директор: 
/Християн Дънков/

Председател на СД: 
/Майя Пенева/



Финансовият отчет е одобрен с решение на директорите на "Нео Лондон Капитал" АД от 31.07.2017 г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 12 представляват неразделна част от него.

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

Пояснение	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2016 '000 лв.	
Приходи от продажби	-	7	
Други приходи	-	41	
Разходи за материали	-	(3)	
Разходи за външни услуги	(13)	(19)	
Разходи за персонала	(16)	-	
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	9,8 (1)	(5)	
Резултат от оперативна дейност	(30)	21	
Финансови приходи	90	-	
Финансови разходи	(41)	(1)	
Резултат преди данъци	19	20	
Разходи за данъци върху дохода	-	-	
Резултат за периода	19	20	
Общо всеобхватен доход за периода	19	20	
Печалба/(Загуба) на акция:	16	0,19	39,78

Съставил: _____
/Мargarита Николова/



Изпълнителен директор: _____
/Християн Дънков/



Председател на СД: _____
/Майя Пенева/



Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Нео Лондон Капитал" АД
от 31.07.2017 г.

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

Всяки суми са представени в '000 лв.

Салдо към 1 януари 2017 г.

Акционерен капитал	Нагрупана загуба	Общо собствен капитал
9 995	(70)	9 925

Резултат за периода

Общо всеобхватна загуба за периода

Салдо към 30 юни 2017 г.

-	19	19
-	19	19
9 995	(51)	9 944

Салдо към 1 януари 2016 г.

Резултат за периода

Общо всеобхватна загуба за периода

Салдо към 30 юни 2016 г.

-	20	20
-	20	20
50	(47)	3

Съставил:


/Маргарита Николова/



Изпълнителен директор:


/Християн Дянков/

Председател на СД:


/Майя Пенчева/

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Нео Лондон Капитал" АД от 31.07.2017 г.

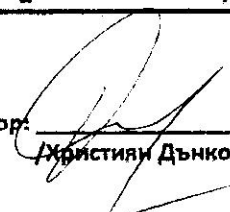
Междинен съкратен отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 юни

	За 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2016 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	-	24
Плащания към доставчици	(21)	(14)
Плащания, свързани с възнаграждения към персонала	(16)	-
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(18 701)	-
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	11 449	-
Други парични потоци от оперативна дейност	1	(17)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(7 288)	(7)
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	(3 000)	-
Постъпления от предоставени заеми	332	-
Получени лихви	10	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(2 658)	-
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на акции	-	2
Парични потоци от предоставени депозити	-	5
Получени заеми	-	5
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	12
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(9 946)	5
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	9 948	2
Пари и парични еквиваленти в края на периода	2	7

Съставил:


/Мargarита Николова/

Изпълнителен директор:


/Християн Дънков/

Председател на СД:


/Майя Пенева/



Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на "Нео Лондон Капитал" АД от 31.07.2017 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 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 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 30 юни 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 30 юни 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 30 юни 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 равнище между началните и крайните салда на финансовите позиции 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 „Плещане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- ▶ МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- ▶ МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

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 30 юни 2017 г.	5	5
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2017 г.	(3)	(3)
Амортизация	(1)	(1)
Салдо към 30 юни 2017 г..	(4)	(4)
Балансова стойност към 31 юни 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 30 юни 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 30 юни 2017 г.	2	2
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2017 г.	(1)	(1)
Амортизация	-	-
Салдо към 30 юни 2017 г.	(1)	(1)
Балансова стойност към 30 юни 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 краткосрочните финансови активи включва финансови активи на разположение за продажба и финансови активи, държани за търгуване, както следва:

	30 юни 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Финансовите активи на разположение за продажба:		
Облигации	343	-
Финансови активи, държани за търгуване:		
Финансови активи на договорно управление	3 774	-
Балансова стойност	4 117	-

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

Финансовите активи, държани за търгуване, се отчитат по справедлива стойност в печалбата и загубата.

11. Предоставени аванси

Предоставените аванси в размер на 2 060 хил. лв. са във връзка със закупуване на финансови инструменти.

12. Предоставени заеми

Предоставените заеми представляват репо сделки, по които Дружеството е страна. Залогът по репо сделките са ликвидни акции, търгувани на БФБ. Балансовата стойност на вземанията по репо сделките към 30 юни 2017 г. е 3 778 хил. лв., от които 8 хил. лв. лихви (31 декември 2016 г. 0 лв.).

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.

През 2016 г. Дружеството е провало 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.

	30 юни 2017	31 декември 2016
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	99 950	500
Емисия на акции	-	99 450
Брой издадени и напълно платени акции	<u>99 950</u>	<u>99 950</u>

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

	30 юни 2017	30 юни 2017	31 декември 2016	31 декември 2016
	Брой акции	%	Брой акции	
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	29 275	29,29	30 500	30,52
Номоканон – 2000 ЕООД	10 120	10,13	24 300	24,31
Други юридически лица	60 555	60,58	45 150	45,17
Общ брой акции	<u>99 950</u>	<u>100,00</u>	<u>99 950</u>	<u>100,00</u>

14. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал.

14.1. 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 6 месеца към 30 юни 2017 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2016 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залати	16	-
Общо възнаграждения	<u>16</u>	<u>-</u>

14.2. Разчети със свързани лица

	30 юни 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Текущи задължения		
Собственици	-	18
Общо текущи задължения към свързани лица	-	<u>18</u>
Общо задължения към свързани лица	-	<u>18</u>

15. Оценяване по справедлива стойност

15.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Нео Лондон Капитал АД
Междинен съкратен финансов отчет
30 юни 2017 г.

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 юни 2017 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи на договорно управление	-	-	3 447	3 447
Общо	-	-	3 447	3 447

Към 31 декември 2016 г. Дружеството не е притежава финансови активи, оценявани по справедлива стойност.

16. Доход на акция

Основният доход/(Основната загуба) на акция е изчислен, като за числител е използван нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/(основната загуба) на акция, както и печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен както следва:

	30 юни 2017	30 юни 2016
Печалба /(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	18 634	19 890
Брой акции	99 950	500
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	0,19	39,78

17. 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.

18. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 31.07.2017 г.