

**Междинен доклад за дейността  
Междинен съкратен финансов отчет**

**Нео Лондон Капитал АД**

**31 декември 2016 г.**

---

# Съдържание

## Страница

<b>Междинен доклад за дейността</b>	<b>-</b>
<b>Междинен съкратен отчет за финансовото състояние</b>	<b>1</b>
<b>Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>3</b>
<b>Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал</b>	<b>4</b>
<b>Междинен съкратен отчет за паричните потоци</b>	<b>5</b>
<b>Приложение към междинен съкратен финансов отчет</b>	<b>6</b>

## Междинен съкратен отчет за финансовото състояние за периода, приключващ на 31 декември

Активи	Пояснение	31 декември 2016 '000 лв.	31 декември 2015 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Нематериални активи	6	2	21
Стопански инвентар	5	1	21
<b>Нетекущи активи</b>		<b>3</b>	<b>42</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания		12	7
Пари и парични еквиваленти		9 948	4
<b>Текущи активи</b>		<b>9 960</b>	<b>11</b>
<b>Общо активи</b>		<b>9 963</b>	<b>53</b>

Съставил:   
/Маргарита Николова/



Изпълнителен директор:   
/Християн Дънков/

Изпълнителен директор:   
/Майя Пенева/

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на  
"Нео Лондон Капитал" АД от 30.01.2017 г.

## Междинен съкратен отчет за финансовото състояние за периода, приключващ на 31 декември (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2016 '000 лв.	31 декември 2015 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	7	9 995	50
Натрупана загуба		(70)	(68)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>9 925</b>	<b>(18)</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекучи пасиви</b>			
Получени заеми		13	-
Дългосрочни задължения към свързани лица	8.4	-	70
<b>Нетекучи пасиви</b>		<b>13</b>	<b>70</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения		18	1
Задължения към свързани лица	8.4	5	-
Пенсионни и други задължения към персонала		2	-
<b>Текущи пасиви</b>		<b>25</b>	<b>1</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>38</b>	<b>71</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>9 963</b>	<b>53</b>

Съставил:   
 /Мargarита Николова/



Изпълнителен директор: 

/Християн Дънков/

Изпълнителен директор: 

/Майя Пенева/

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на  
 "Нео Лондон Капитал" АД от 30.01.2017 г.

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

Пояснение	31 декември 2016 '000 лв.	31 декември 2015 '000 лв.
Приходи от продажби	7	-
Разходи за материали	(3)	(9)
Разходи за външни услуги	(30)	(43)
Разходи за персонала	(2)	-
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	5,6 (6)	(2)
Други разходи	(8)	(14)
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>(42)</b>	<b>(68)</b>
Печалба от продажба на ДМА	41	-
Финансови разходи	(1)	(1)
<b>Резултат преди данъци</b>	<b>(2)</b>	<b>(69)</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	-
<b>Резултат за периода</b>	<b>(2)</b>	<b>(69)</b>
<b>Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода</b>	<b>(2)</b>	<b>(69)</b>
<b>Доход /(Загуба) на акция:</b>	<b>9 (0,02)</b>	<b>(136,13) лв.</b>

Съставил:   
 /Маргарита Николова



Изпълнителен директор:   
 /Кристиян Дънков/

Изпълнителен директор:   
 /Майя Пенчева/

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Нео Лондон Капитал" АД от 30.01.2017 г.

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

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2016 г.	50	(68)	(18)
Емисия на акции	9 945	-	9 945
Сделки със собствениците	9 945	-	9 945
Резултат за периода	-	(2)	(2)
Общо всеобхватен доход за периода	-	(2)	(2)
Салдо към 31 декември 2016 г.	9 995	(70)	9 925
Салдо към 1 януари 2015 г.	50	1	51
Резултат за периода	-	(69)	(69)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	(69)	(69)
Салдо към 31 декември 2015 г.	50	(68)	(18)

Съставил:  /Мargarита Николова/

Изпълнителен директор:

 /Кристиян Дънков/

Изпълнителен директор:

 /Майя Пенева/


Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Нео Лондон Капитал" АД от 30.01.2017 г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 14 представяват неразделна част от него.

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


	31 декември 2016	31 декември 2015
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	9	-
Плащания към доставчици	(21)	(64)
Други парични потоци от оперативна дейност	(24)	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(36)</b>	<b>(64)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	15	(52)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>15</b>	<b>(52)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от заеми	20	70
Постъпления от емитиране на акции	9 945	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>9 965</b>	<b>70</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>9 944</b>	<b>(46)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	4	50
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>9 948</b>	<b>4</b>

Съставил:

  
/Мargarита Николова



изпълнителен директор:

  
/Християн Данков/

изпълнителен директор:

  
/Майя Пенева/

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Нео Лондон Капитал" АД от 30.01.2017 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 недвижности, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижности, 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, Майя Пенева.

Дружеството се представлява от Християн Дънков и Майя Пенева заедно.

Към 31 декември 2016 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление и контрол.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет към 31 декември 2016 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 2015 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 2015 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

Този междинен съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2015 г., публикуван в Търговския регистър.

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

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са ефективни за първи път за годината, приключваща на 31 декември 2016 г. нямат съществено влияние върху финансовите резултати или позицията на Дружеството. Съответно, Дружеството не е извършило промени в счетоводната си политика през 2016 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 междинния съкратен финансов 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 2016 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.

Ръководството очаква че всички приложими промени ще бъдат приложени в счетоводната политика на Дружеството в първия период, започващ след ефективната дата на публикуването им. Нови стандарти, разяснения и изменения, които не са приети или изброени по – долу не се очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

#### 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., все още не е 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 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, нямат съществен ефект:

- ▶ 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. Сезонност и цикличност на междинните операции**

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

**5. Стопански инвентар**

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват . Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

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

	Стопански инвентар '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2015 г.	-	-
Новопридобити	22	22
Салдо към 31 декември 2015 г.	<u>22</u>	<u>22</u>
<b>Амортизация</b>		
Салдо към 1 януари 2015 г.	-	-
Амортизация	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2015 г.	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b>	<u><b>21</b></u>	<u><b>21</b></u>

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 декември 2016 г. или 2015 г Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи.

Дружеството не е заложило стопански инвентар като обезпечение по свои задължения.

## 6. 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:

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

	Програмни продукти	Други нематериални активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2015 г.	-	-	-
Новопридобити	17	5	22
Салдо към 31 декември 2015 г.	17	5	22
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари 2015 г.	-	-	-
Амортизация	-	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2015 г.	-	(1)	(1)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b>	17	4	21

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 декември 2016 г. или 2015 г. Дружеството няма договорно задължение за закупуване на нематериални активи. Дружеството не е заложило нематериални активи като обезпечение по свои задължения.

## 7. 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 е прието 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.

	2016	2015
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	500	500
Емисия на акции	99 450	-
<b>Брой издадени и напълно платени акции</b>	<b>99 950</b>	<b>500</b>

Списъкът на основните акционери на Дружеството съответно към 31 декември 2016 г. и 31 декември 2015 г. е представен, както следва:

	31 декември 2016 Брой акции	31 декември 2016 %	31 декември 2015 Брой акции	31 декември 2015 %
Дивелъпмънт Груп АД	30 500	32,49	-	-
Номоканон – 2000 ЕООД	24 300	24,31	-	-
Други юридически лица	45 150	43,20	-	-
Ен Ейч Си Ай ЕАД	-	-	500	100,00
<b>Общ брой акции</b>	<b>99 950</b>	<b>100,00</b>	<b>500</b>	<b>100,00</b>

#### 8. 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 третираат 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.

**8.1. Сделки със собствениците**

	31 декември 2016 '000 лв.	31 декември 2015 '000 лв.
Получени заеми	5	-
Продажба на ДМА	27	-

**8.2. Сделки с други свързани лица**

	31 декември 2016 '000 лв.	31 декември 2015 '000 лв.
Получени заеми	2	-
Продажба на ДМА	47	-

**8.3. Сделки с ключов управленски персонал**

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

	31 декември 2016 '000 лв.	31 декември 2015 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	2	-
Общо възнаграждения	<u>2</u>	<u>-</u>

**8.4. Разчети със свързани лица**

	31 декември 2016 '000 лв.	31 декември 2015 '000 лв.
Нетекучи задължения:		
Други свързани лица	-	70
Нетекучи задължения	<u>-</u>	<u>70</u>
Текущи задължения:		
Задължения към собственици	5	-
Текущи задължения:	5	-
Общо задължения към свързани лица	<u>5</u>	<u>-</u>

### 9. 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 декември 2016	31 декември 2015
Печалба /(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(1 611)	(68 063)
Средно претеглен брой акции	99 950	500
<b>Основен загуба на акция (в лв. за акция)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>(136,13)</b>

### 10. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило следната инвестиционна сделка – продажба на ДМА, която е уредена чрез прихващане на задължение към свързани лица в размер на 74 хил. лв. (2015 г: 0 лв.)

### 11. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

#### Финансови активи

	31 декември 2016 '000 лв.	31 декември 2015 '000 лв.
Търговски и други вземания	11	2
Пари и парични еквиваленти	9 948	4
	<b>9 959</b>	<b>6</b>

#### Финансови пасиви

	31 декември 2016 '000 лв.	31 декември 2015 '000 лв.
Задължения по заеми	13	-
Задължения към свързани лица	5	70
Търговски и други задължения	18	1
	<b>36</b>	<b>71</b>

### 12. 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 с изключение на следните: