

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

31 март 2018 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	3
Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен отчет за паричните потоци	5
Пояснения към междинния съкратен финансов отчет	6

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

Пояснение	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Активи		
Нетекущи активи		
Стопански инвентар	1	1
Нетекущи активи	1	1
Текущи активи		
Финансови активи	8	9 462
Търговски и други вземания	93	90
Предоставени заеми	9	2 780
Вземания от свързани лица	15.3	10
Пари и парични еквиваленти	11	45
Текущи активи	12 760	12 377
Общо активи	12 761	12 378
Собствен капитал		
Акционерен капитал	10	9 995
Неразпределена печалба	2 461	2 108
Общо собствен капитал	12 456	12 103
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Отсрочени данъчни пасиви	11	254
Нетекущи пасиви	254	218
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	35	41
Краткосрочни заеми	12	14
Краткосрочни задължения към свързани лица	15.3	2
Текущи пасиви	51	57
Общо пасиви	305	275
Общо собствен капитал и пасиви	12 761	12 378

Съставител: „Ес Еф България“ ЕООД


 /Гюля Ракова/



Дата : 30 април 2018 г.

Изп. Директор:


 /Христина/



Изп. Директор:


 /Мироslav/

Поясненията към междинния съкратен финансов отчет от стр. 5 до стр. 14 представляват неразделна част от него.

Отчет за печалбата или загубата и другия
всеобхватен доход за периода,
приключващ на 31 март

Пояснение	За 3 месеца	За 3 месеца
	към 31 март 2018 '000 лв.	към 31 март 2017 '000 лв.
Приходи от продажби	-	-
Разходи за външни услуги	(8)	(7)
Разходи за персонала	(11)	(8)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-	(1)
Загуба от оперативна дейност	(19)	(16)
Финансови приходи	13 412	-
Финансови разходи	13 (1)	(1)
Печалба/(Загуба) преди данъци	392	(17)
Разходи за данъци върху дохода	14 (39)	-
Печалба/(Загуба) за периода	353	(17)
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода	353	(17)
Печалба/(Загуба) на акция:	16 3,53	(0,17)

Съставител: „Ес Еф България“

/Гюляй Рахма

Дата : 30 април 2018 г.



Исп. Директор:

/Хрис

Исп. Директор:

/Майя Пенева /



Поясненията към междинния съкратен финансов отчет от стр. 5 до стр. 14 представляват неразделна част от него.

Нео Лондон Капитал АД
 Междинен съкратен финансов отчет
 31 март 2018 г.

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


Всички суми са представени в '000 лв.

Салдо към 1 януари 2018 г.
 Печалба за периода
 Общо всеобхватен доход за периода
 Салдо към 31 март 2018 г.

Акционерен капитал	Натрупана печалба / (загуба)	Общо собствен капитал
9 995	2 108	12 103
-	353	353
-	353	353
9 995	2 461	12 456

Салдо към 1 януари 2017 г.
 Загуба за периода
 Общо всеобхватна загуба за периода
 Салдо към 31 март 2017 г.

9 995	(70)	9 925
-	(17)	(17)
-	(17)	(17)
9 995	(87)	9 908

Съставител: 
 /Гюляй Малин/

Изм. Директор: 
 Изп. Директор: 

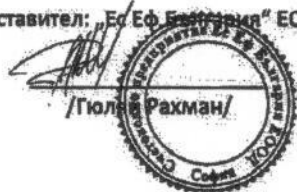
Дата : 30 април 2018 г.

Поясненията към междинния съкратен финансов отчет от стр. 5 до стр. 14 представляват неразделна част от него.

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

	За 3 месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(4)	(74)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(11)	(7)
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(10)	(9 836)
Платени данъци (различни от данъци върху печалбата)	(4)	-
Други парични потоци от оперативна дейност	(1)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(30)	(9 918)
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	(1 495)	-
Постъпления от предоставени заеми	1 450	-
Получени лихви	43	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(2)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(4)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(34)	(9 918)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	45	9 948
Пари и парични еквиваленти в края на периода	11	30

Съставител: „Ес Еф България“ ЕООД



Дата : 30 април 2018 г.

Изп. Директор:

/Хри

Изп. Директор:

/Майя Пенсва



Поясненията към междинния съкратен финансов отчет от стр. 5 до стр. 14 представляват неразделна част от него.

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 януари 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 2018 г. Дружеството има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 2 служители на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет към 31 март 2018 г. 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 2017 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 2017 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 2018 г.

Дружеството прилага следните 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 2018 г:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., 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.

Базирайки се на анализа на финансовите активи и финансовите пасиви на Дружеството на основата на факти и обстоятелства, които съществуват към датата на изготвяне на финансовия отчет, ръководството на Дружеството е оценило влиянието на МСФО 9 върху финансовите му отчети, както следва:

Класификация и оценка

- ▶ Акции, които са публично търгувани, класифицирани като държани за търгуване и отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, както е оповестено в Пояснение 8 се отчитат по справедлива стойност и съгласно МСФО 9.
- ▶ Вземанията по репо сделки, които се отчитат в категория заеми и вземания съгласно МСС 39 се отчитат в категория финансови активи по амортизирана стойност в съответствие с МСФО 9, както е оповестено в Пояснение 9.

Обезценка

Обект на обезценка съгласно МСФО 9 ще бъдат финансови активи, които се отчитат по амортизирана стойност, които са предоставените заеми (по договори за репо сделки) и вземанията от свързани лица. Както е оповестено в Пояснение 9, справедливата стойност на финансовите активи, които са обект на обратно изкупуване по репо сделки, значително надхвърля балансовата стойност на вземането и в тази връзка не е призната очаквана кредитна загуба в съответствие с МСФО 9.

Дружеството прилага опростения подход при признаването на очакваните кредитни загуби на търговските си вземания като признава очаквани кредитни загуби за 12 месеца, както се позволява от МСФО 9 за тези финансови активи.

Нови стандарти, разяснения и изменения, които нямат ефект върху финансовите отчети на Дружеството са:

- ▶ МСФО 2 „Плащане 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., приет от ЕС
- ▶ МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- ▶ МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

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 този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- ▶ КРМСФО 22 "Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута" в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 16 „Лизинги“, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- ▶ Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС
- ▶ КРМСФО 23 "Несигурност при третиране на данъци върху доходите" в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- ▶ МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021, все още не е приет от ЕС
- ▶ МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия"(изменен), в сила от 1 януари 2019, все още не е приет от ЕС
- ▶ Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС
- ▶ МСС 19 „Доходи на наети лица“(изменен), в сила от 1 януари 2019, все още не е приет от ЕС

Изменения към Концептуалната Рамка за Финансово отчитане, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет 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 2017 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 2017 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 не е извършило значими сделки, различни от обичайната дейност на Дружеството..

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

8. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи държани за търгуване:

	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Акции	9 826	9 462
Балансова стойност	9 826	9 462

Справедливата стойност е определена на базата на борсовите котировки към 31 март 2018 г.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“ и ред „Финансови приходи“.

Прилагането на МСФО 9 от 01 януари 2018 г. не е довело до промени в класификацията или балансовата стойност на финансовите активи.

9. Предоставени заеми

Предоставените заеми представляват вземания по репо сделки с падеж до 3 месеца. Залогът по тези сделките са ликвидни акции, търгувани на БФБ, със справедлива стойност към 31 март 2018 г. в размер на 4 401 хил. лв. (31 декември 2017 г. 4 413 хил. лв.), в резултат на което не е необходимо признаване на очаквана кредитна загуба към 31 март 2018 г. и 31 декември 2017 г. Балансовата стойност на вземанията по репо сделките към 31 март 2018 г. е 2 820 хил. лв., (31 декември 2017 г. 2 780 хил. лв.) от които 35 хил. лв. лихви (31 декември 2017 г. 30 хил. лв.).

10. 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 основните акционери на Дружеството съответно към 31 март 2018 г. и 31 декември 2017 г. е представен, както следва:

	31 март 2018 Брой акции	31 март 2018 %	31 декември 2017 Брой акции	31 декември 2017 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	29 275	29,29	29 275	29,29
Други юридически лица	70 675	70,71	70 675	70,71
Общ брой акции	99 950	100,00	99 950	100,00

11. Отсрочени данъчни пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2018	Признати в печалбата или загубата	31 март 2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	218	36	254
	218	36	254
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	218		254
Нетно отсрочени данъчни пасиви	218		254

Отсрочените данъци за сравнителния период 2017 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2017	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2017
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	-	218	218
	-	218	218
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	-		218
Нетно отсрочени данъчни пасиви	-		218

12. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи	
	31 март 2018	31 декември 2017
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми от нефинансови предприятия	14	14
Общо балансова стойност	14	14

Към 31 март 2018 г. Дружеството има задължение по заем към нефинансово предприятие. Заемът има следните характеристики:

- ▶ Лихвен процент – 6%;
- ▶ Падеж – 30.11.2018 г.;
- ▶ Обезпечение - няма;

Към 31 март 2018 г. стойността на заема възлиза на 14 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви (31 декември 2017 г.: 14 хил. лв., от които 1 хил. лв. лихви).

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	1 януари 2018	Парични изменения	Непарични изменения Рекласификации	Други изменения*	31 март 2018
Заеми от нефинансови предприятия	14	-	-	-	14
Общо	14	-	-	-	14

* Другите изменения включват начисления и плащания на лихви.

13. Финансови приходи и разходи

	За 3 месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Финансови приходи		
Приходи от лихви	48	-
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	364	-
	412	-
Финансови разходи		
Други финансови разходи	(1)	(1)
	(1)	(1)

14. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2017 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 3 месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	392	(17)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(39)	-
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	36	-
Текущ разход за данъци върху дохода	(3)	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(36)	-
Разходи за данъци върху дохода	(39)	-

15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, дъщерни предприятия и собственици.

15.1. Сделки със собственици

	За 3 месеца към 31 март 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Предоставени заеми	10	-

15.2. 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 2018 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения: Заплати и осигуровки	7	8
Общо възнаграждения	7	8

15.3. Разчети със свързани лица

	31 март 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Текущи вземания Собственици	10	-
Общо текущи задължения към свързани лица	10	-
Общо задължения към свързани лица	10	-
Текущи задължения Ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2
Общо задължения към свързани лица	2	2

16. Доход на една акция

Основният доход/(Основната загуба) 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/(основната загуба) на акция, както и печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени както следва:

	За 3 месеца към 31 март 2018	За 3 месеца към 31 март 2017
Печалба/(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	353 015	(17 00)
Брой акции	99 950	99 950
Основна печалба/(загуба) на акция (в лв. за акция)	3,53	(0,17)

17. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчетани 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 март 2018 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи държани за търгуване	9 826	-	-	9 826
Общо	9 826	-	-	9 826
31 декември 2017 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи държани за търгуване	9 462	-	-	9 462
Общо	9 462	-	-	9 462

През отчетните периоди не е имало трансфери между нива.

18. 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.

19. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 март 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 април 2018 г.