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: _____
/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 28.04.2017 г.

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	(1)	(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: _____
/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 28.04.2017 г.

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

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	**9 995**	**(70)**	**9 925**
Резултат за периода	-	(17)	(17)
Общо всеобхватна загуба за периода	**-**	**(17)**	**(17)**
Салдо към 31 март 2017 г.	**9 995**	**(87)**	**9 908**
Салдо към 1 януари 2016 г.	**50**	**(67)**	**(17)**
Резултат за периода	-	(8)	(8)
Общо всеобхватна загуба за периода	**-**	**(8)**	**(8)**
Салдо към 31 март 2016 г.	**50**	**(75)**	**(25)**

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.

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 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 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		
Регистрирани облигации	9 836	-
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 Брой акции	31 март 2017 %	31 декември 2016 Брой акции	31 декември 2016 %
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 възниквали 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.