

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА “ВЕЛИНА” АД към 31.12.2017 година

*(съгласно изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 187д от ТЗ, чл. 100н ал.7
ЗППЦК и Приложение № 10 и Приложение № 11 от Наредба № 2 към ЗППЦК)*

I. ИЗЛОЖЕНИЕ НА РАЗВИТИЕТО НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ГРУПАТА, КАКТО И НА БЪДЕЩИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

„Велина” АД (Групата) включва дружеството-майка и неговите две дъщерни дружества – „Велина” ЕООД и „Водно дружество Велина” ЕООД. „Велина” АД притежава 100 % от дяловете в двете дъщерни дружества.

Дружество-майка

„Велина” АД е търговско дружество, регистрирано в България и със седалище и адрес на управление гр. Велинград, ул. „Д-р Дошкинов” 14.

Съдебната регистрация на дружеството е от 1993 г., решение № 1573 г. на Пазарджишки окръжен съд.

Дъщерни дружества

Дъщерните дружества в Групата са:

- „Велина” ЕООД – търговско дружество, регистрирано с решение № 633/2001 на Пазарджишки окръжен съд, със седалище и адрес на управление гр. Велинград, ул. „Д-р Дошкинов” 14;
- „Водно дружество Велина” ЕООД – търговско дружество, регистрирано с решение № 261/2001 на Пазарджишки окръжен съд, със седалище и адрес на управление гр. Велинград, ул. „Д-р Дошкинов” 14.

1. Собственост и управление

“Велина” АД (дружеството-майка) е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества към Комисията за финансов надзор.

Акционерна структура

Към 31.12.2017 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството-майка е както следва:

Санлекс 2012 ЕООД	39.75%
Зорница Георгиева Стайнова	33.00%
Делта Конструкт ЕООД	00.04%

Торид Лор ЕООД	00.07%
Физически лица	27.14%

Система за управление на дружеството-майка

“Велина” АД има едностепенна система на управление. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите се състои от трима членове, както следва:

Донка Иванова Ангелова – председател на Съвет на директорите и Изпълнителен директор на дружеството

Светослав Юрий Ангелов – заместник председател на Съвет на директорите на дружеството

Пламен Валериев Петров – член на Съвет на директорите на дружеството

Дружеството се представлява и управлява от Донка Иванова Ангелова – изпълнителен директор и Илко Иванов Илиев – прокурист заедно и по отделно.

Общото управление на дружеството е колективна отговорност на управляващия орган – Съвет на директорите.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА ПРЕЗ 2017 ГОДИНА И ОСНОВНИ РИСКОВЕ (чл. 39, т. 1 от Закона за счетоводство)

1. Основна дейност

Основните услуги, от които Дружеството-майка реализира приходи са нощувките на български и чуждестранни граждани и предоставянето на СПА услуги.

През периода “Велина” АД реализира основната част от своите услуги на вътрешния пазар (над 90 на сто).

В следствие на факта, че продажбите на „Велина” АД се реализират основно на българския пазар, Дружеството-майка реализира по-голяма част от услугите си директно – 60.00 на сто, а чрез туроператори и туристически агенции – 40.00 на сто. До момента не се прилагат продажби на туристически услуги на разсрочено плащане.

Дейност на дъщерните

2. Рискове, свързани с дейността на групата и сектора, в който оперира

- Конкуренция

Конкурентната среда е един от основните външни рискове, които могат да повлияят на дейността на Групата. Промяна в ценовите политики на конкурентите, и/или в предлагани допълнителни услуги, могат да повлияят пряко на възможността на „Велина“ АД да генерира приходи. На територията на Велингард има изградени 60 хотела и места за настаняване. От тях пряка конкуренция на „Велина“ АД са хотели от същата категория – 11 - 4* хотели и 6 – 5*.

- Извън конкурентната среда, външни за компанията рискове са промяна в нормативната уредба, въвеждащи нови изисквания, промяна на ключов доставчик, форс мажорни обстоятелства;

- Финансов риск

Данни за финансовия риск и видовете финансов риск, които биха повлияли върху дейността на „Велина“ АД са представени в VIII. Раздел от настоящия доклад.

III. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ И НЕФИНАНСОВИ ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ИМАЩИ ОТНОШЕНИЕ КЪМ СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ (чл. 39. т. 2 от ЗСч)

През 2017 година не са настъпили промени в дейността на Групата. През изминалата година тя е запазила и основаната си структура на персонала, съобразена с квалификацията и функциите на персонала.

1. ДАННИ ОТ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ НА ГРУПАТА

		Хил.лв.
	2017	2016
Приходи от дейността	2 121	2 081
Разходи за дейността общо	2 068	1 988
в т.число:		
Материални разходи	256	278
Външни услуги	221	205
Амортизации	171	170
Разходи за персонал	1 129	1 079
Стойност продадени активи	269	248
Други разходи за дейността	22	8
Финансови разходи	44	43
Финансов резултат	44	50
Разходи за данъци	(1)	3
Нетна печалба	43	47

Приходи

Структурата на приходите и изменението в проценти спрямо предходен период е отразено в таблицата по-долу:

	Текущ период	Предходен период	Изменение в проценти
Приходи от обичайната дейност			
Нетни приходи от продажби:			
1.Нетни приходи от продажби на услуги	69,69%	70,30%	-0,61%
2. Нетни приходи от продажби на стоки	29,05%	28,74%	0,31%
3. Нетни приходи от други продажби	1,26%	0,96%	0,30%

Структурата на приходите за периода е запазена, като най-голям е дялът на приходите от продажба на услуги, включващи приходи от хотелско настаняване и СПА услуги. Дялът

на приходите от продажба на стоки се увеличавана макар и с не големи темпове, но отразява увеличаването на продажбите от ресторантската част , което е следствие от стремежа на ръководството да предлага на гостите си максимален комфорт на територията на хотелския комплекс

Разходи за дейността

Динамиката на разходите и тяхната структура като изменение спрямо предходен съпоставим период е отразена в таблиците по-долу:

Динамика на разходите

	Изменение в хил. лв	Изменение в % текуща спрямо предходна година
A. Разходи за обичайната дейност		
I. Разходи по икономически елементи		
1. Разходи за материали	(22,00)	(7,91%)
2. Разходи за външни услуги	16,00	7,80%
3. Разходи за амортизации	1,00	0,59%
4. Разходи за възнаграждения	35,00	3,75%
5. Разходи за осигуровки	14,00	11,76%
6. Други разходи:	14,00	175%
II. Суми с корективен характер		
1.Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	21,00	8,47%
III. Финансови разходи		
1. Разходи за лихви	(7,00)	(16,28%)

Увеличението на разходите за външни услуги е в резултат на нарастване на броя на настанявания, направени през специализирани сайтове за настаняване, както и туристически агенции. Увеличението на разходите за персонал е в резултат на политиката на дружеството по отношение управлението на персонала. Нарастването на другите разходи няма постоянен характер и не отразява тенденции към увеличаване на това перо разходи. Естеството на другите разходи е показано в бележките към годишния консолидиран финансов отчет на „Велина“ АД.

Увеличението на балансовата стойност на продадените стоки е в пряка връзка с нарасналия обем на продажбите в ресторантския комплекс.

Намалението на финансовите разходи е свързано с намаляване на главницата по ползвано банково финансиране от страна на „Велина“ АД

Структура на разходите

	Текущ период	Предходен период	Изменение в проценти
Разходи за обичайната дейност			
Разходи по икономически елементи			
1. Разходи за материали / Общо разходи	14,23%	15,98%	-1,75%
2. Разходи за външни услуги / Общо разходи	12,28%	11,78%	0,50%
3. Разходи за амортизации / Общо разходи	9,51%	9,77%	-0,26%
4. Разходи за възнаграждения / Общо разходи	62,76%	62,01%	0,75%
5. Други разходи / Общо разходи	1,22%	0,46%	0,76%
6. Разходи по икономически елементи / Общо разходи	100,00%	100,00%	0,00%
Суми с корективен характер			
7. Балансова стойност на продадени активи (без продукция) / Общо разходи	100,00%	100,00%	0,00%
8. Суми с корективен характер / Общо разходи	0,00%	0,00%	0,00%
Финансови разходи			
9. Разходи за лихви / Общо разходи	52,78%	60,47%	-7,69%
10. Други разходи по финансови операции / Общо разходи	47,22%	39,53%	7,69%
11. Финансови разходи / Общо разходи	100,00%	100,00%	0,00%
Извънредни разходи			

Липсата на промяна в структурата на разходите по икономически елементи е показател за устойчивото развитие на „Велина“ АД

Финансови резултати

В резултат на по-високия ръст на разходите спрямо нарастването на приходите през отчетния период, отчетената печалба за 2017 г. е по-ниска със 7 х.лв. от печалбата за 2016 г.

Нетната доходност на 1 акция на дружеството е в размер на 0,03% (при пазарна цена 0,981 лева за 1 акция към 31.12.2017 година).

Промени в активите и пасивите на Групата

Структурата на активите и пасивите, както и изменението спрямо предходен период е посочено в таблиците по-долу:

АКТИВ	2017	2016	Изменение
А. ДЪЛГОТРАЙНИ (дългосрочни) АКТИВИ			
I. Дълготрайни материални активи			
1. Земи (терени)	1 235	1 235	0
2. Сгради и конструкции	2 856	2 989	(133)
3. Машини и оборудване	361	335	26
4. Транспортни средства	3	8	(5)
5. Стопански инвентар	20	20	-
Общо за група I:	4 475	4 587	(112)
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"	4 475	4 587	(112)
Б. КРАТКОТРАЙНИ (краткосрочни) АКТИВИ			
I. Материални запаси			
1. Материали	51	19	32
2. Стоки	21	20	1
Общо за група I:	72	39	33
II. Краткосрочни вземания			

2. Вземания от клиенти и доставчици	124	56	68
3. Вземания по аванси	2	2	-
5. Данъци за възстановяване	-	2	(2)
6. Други вземания	19	19	-
Общо за група II:	145	79	66
IV. Парични средства			0
1. Парични средства в брой	40	28	12
2. Парични средства в безсрочни депозити	92	175	(83)
Общо за група IV:	132	203	(71)
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"	349	321	28
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	4 824	4 908	(84)

Изменението в стойността на ДМА е в следствие на набраната за годината амортизация с изключение на стойностите на машини съоръжения и оборудване, както и стопанския инвентар, където увеличението е в следствие на новопридобити активи и инвентар, свързани с нормалното функциониране на хотелския комплекс. Краткотрайните активи като материални запаси и вземания са текущи и към датата на приемане и публикуване на консолидирания отчет структурата им е променена в резултат на нормалната стопанска дейност на дружеството.

ПАСИВ	2017	2016	Изменение
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Основен капитал			
1. Записан капитал	1 530	1 530	0
Общо за група I	1 530	1 530	0
II. Резерви			0
3. Резерви	910	910	0
Общо за група II	910	910	-
III. Финансов резултат			0
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.	1 678	1 647	31
2. Текуща печалба (загуба)	43	50	(7)
Общо за група III	1 721	1 697	24
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"	4 159	4 135	24
Б. ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			0
I. Дългосрочни задължения			0
2. Задължения към финансови предприятия	169	317	(148)
5. Отсрочени данъци	70	70	0
6. Задължения към персонала при пенсиониране	74	43	31
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"	313	430	(117)
В. КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			0
I. Краткосрочни задължения			0
2. Задължения към финансови предприятия	148	148	0
3. Задължения към доставчици и клиенти	26	46	(20)
4. Получени аванси	2	6	(4)
5. Задължения към персонала	84	72	12
6. Задължения към осигурителни предприятия	23	28	(5)
7. Данъчни задължения	27	28	(1)
8. Други краткосрочни задължения	40	13	27
Общо за група I:	350	341	9
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В"	350	341	9
СУМА НА ПАСИВА (А + Б + В)	4 824	4 908	(84)

Намалението на задължението към финансови предприятия отразява текущо разплатените през годината главници по получено от дружеството –майка банково финансиране. Изменението в размера на задълженията към персонала при пенсиониране са в резултат на отразяване на последна актюерска оценка. Краткосрочните задължения са текущи, много от които към датата на публикуване на консолидирания отчет са уредени, а са възникнали други такива. Поради тази причина ръководството на дружеството-майка счита, че измененията към 31.12.2017 г. отразяват нормалната дейност на Групата и към датата на публикуване на консолидирания отчет са показател за стабилно финансово състояние на „Велина“ АД.

2. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Основните финансови показатели, които Групата следи са показателите за ликвидност, финансова автономност и рентабилност.

Ликвидност

Чрез показателите за ликвидност се изразява способността на дружеството да изплаща текущите си задължения с краткотрайните си активи. Това предполага изчислението им да се основава на съотношението между активи и пасиви. Чрез коефициента на абсолютната ликвидност се отразява възможността да погаси задълженията си веднага само с наличните си парични средства, поради което той не оказва съществено влияние върху оценката за ликвидност като цяло. Коефициентите за незабавна и бърза ликвидност отразяват способността на предприятието да погаси текущите си задължения в един по-дълъг период от време. Коефициентът на обща ликвидност е показател за това, дали с краткотрайните си активи предприятието е в състояние да изплати краткосрочните си задължения. В таблицата могат да се видят стойностните характеристики на показателите за ликвидност на Групата през отчетния и предходен период.

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Материални запаси	т.1	72	39	33,00
2.	Краткосрочни вземания	т.2	145	79	66,00
4.	Парични средства	т.4	132	203	(71,00)
5.	Краткотрайни активи (т.1+т.2+т.3+т.4)	т.5	349	321	28,00
6.	Краткосрочни задължения	т.6	202	193	9,00
7.	Предстоящата за плащане през годината сума за погасяване на Дългосрочни задължения	т.7	148	148	0,00
8.	Текущи задължения (т.6+т.7)	т.8	350	341	9,00
Коефициенти					
9.	Коефициент на обща ликвидност	т.5:т.6	1,6368	1,5714	0,0654
10.	Коефициент на бърза ликвидност	(т.2+т.3+т.4):т.6	1,2972	1,3793	-0,0821
11.	Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	(т.3+т.4):т.8	0,3667	0,5783	-0,2117
12.	Коефициент на абсолютна ликвидност	т.4:т.8	0,3667	0,5783	-0,2117

Финансова автономност и капиталова структура

Коефициентът за финансова автономност отразява степента на финансова независимост на предприятието от кредиторите. Изчислява се като съотношение между собствения капитал и общата сума на пасивите.

Резултатите за два съпоставими периода на Групата са:

№ по ред	ПОКАЗАТЕЛИ	2017	2016	Изменение
1	Коефициент за финансова автономност	6.28	5.37	0.91

Изменението на коефициента отразява намаляването на задължението по банков заем. Всички останали компоненти на пасива са сравнително постоянна величина и са резултат от текущата дейност на дружеството.

Други показатели характеризиращи собствеността, капиталовата и имуществената структура

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Дълготрайни активи	т.1	4 485,00	4 597,00	(112)
2.	Краткотрайни активи	т.2	349,00	321,00	28
3.	Сума на активите	т.3	4 824,00	4 908,00	(84)
4.	Парични средства в лева и валута	т.4	132,00	203,00	(71)
5.	Размер на целия капитал (т.6 +т. 7+т.8)	т.5	4 824,00	4 908,00	(84)
6.	Собствен капитал	т.6	4 161,00	4 137,00	24
7.	Пасиви (привлечен капитал)	т.7	350,00	341,00	9
8.	Дългосрочни задължения	т.8	313,00	430,00	(117)
	Показатели за капиталовата структура				
9.	Капиталов механизъм	т.7:т.5	0,0747	0,0714	0,0033
10.	Коефициент на покриване на пасивите със собствен капитал	т.6:т.7	11,5235	11,7806	-0,2571
11.	Коефициент на финансова маневреност	т.2:т.6	0,0834	0,0771	0.0063
12.	Коефициент на мобилизация на капитала в дълготрайни активи	т.5:т.1	0,9282	0,9351	-0,0069
13.	Коефициент на покритие на дълготрайни активи с постоянен капитал	(т.6 + т.8):т.1	0,9969	0,9930	0,0038
	Показатели за интензивност на имуществото				
14.	Дял на дълготрайните активи в общата сума на активите	т.1:т.3	0,9282	0,9351	0,0069
15.	Дял на краткотрайните активи в общата сума на активите	т.2:т.3	0,0718	0,0649	-0,0006
16.	Коефициент на динамичност на краткотрайните активи	т.4:т.2	0,3804	0,6364	-0,256

Рентабилност

Коефициентите за рентабилност представляват количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал и на активите на предприятието.

Коефициентът за рентабилност на приходите показва какъв е процентът на печалбата или загубата от общия размер на приходите от продажби

Коефициентът за рентабилност на активите е важен показател, който показва колко ефективно са използвани ресурсите, а също оценка на доходността на вложените в дейността собствен и привлечен капитал. За по-подробен анализ може да се види размера на печалбата от 1 лев краткотрайни или дълготрайни активи.

Коефициентът на рентабилност на собствения капитал показва печалбата, получена от единица вложен собствен капитал. Икономистите го определят като ключов инвестиционен показател, защото показва доходността на предприятието от всички извършвани дейности.

Данните за коефициентите за рентабилност, показателите, участващи в изчисленията им, както и изменението са посочени в таблиците по долу:

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период	Изменение
2.	Нетен финансов резултат (печалба/загуба/)	т.2	43,00	50,00	(6,00)
3.	Нетен размер на приходите от продажби	т.3	2 148,00	2 081,00	67,00
4.	Собствен капитал	т.4	4 161,00	4 137,00	25,00
5.	Пасиви (привлечен капитал)	т.5	663,00	771,00	(107,00)
6.	Функциониращ капитал (т.4 +т.5)	т.6	4 824,00	4 908,00	(78,00)
7.	Обща сума на активите	т.7	4 824,00	4 908,00	(78,00)
Нетни коефициенти					
13.	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	(т.2:т.3)	0,0205	0,0240	-0,0035
14.	Коефициент на рентабилност на капитала	(т.2:т.6)	0,0091	0,0102	-0,0011
15.	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	(т.2:т.4)	0,0106	0,0121	-0,0015
16.	Коефициент на рентабилност на пасивите (привлечения капитал)	(т.2:т.5)	0,0653	0,0640	0,0013
17.	Коефициент на капитализация на активите	(т.2:т.7)	0,0091	0,0102	-0,0011

АНАЛИЗ НА ЗАВИСИМОСТТА МЕЖДУ РЕНТАБИЛНОСТТА И АНГАЖИРАНОСТТА НА КАПИТАЛА

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Нетен финансов резултат от продажби (печалба/загуба)	т.1	43	50	(6,00)
2.	Нетен размер на приходите от продажби	т.2	2 148	2 081	67,00
3.	Собствен капитал	т.3	4 161	4 137	25,00
4.	Дългосрочни пасиви	т.4	313	430	(117,00)
5.	Краткосрочни пасиви	т.5	350	341	10,00
Коефициенти					
6.	Рентабилност на продажбите (т.1:т.2)	т.6	0,0205	0,0240	-0,0035
7.	Ангажираност на собствения капитал (т.3:т.2)	т.7	1,9367	1,9870	-0,0503
8.	Ангажираност на привлечения капитал ((т.4+т.5):т.2)	т.8	0,3158	0,3753	-0,0615
9.	Рентабилност на капитала във връзка с рентабилността на продажбите и ангажираността на собствения и привлечения капитал	т.6:(т.7+т.8)	0,0091	0,0102	-0,0011

КОЕФИЦИЕНТИ ЗА ЕФЕКТИВНОСТ

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Приходи	т.1	2 148	2 081	67,00
2.	Разходи	т.2	2 105	2 031	73,00
	Коефициенти				
3.	Ефективност на разходите	(т.1:т.2)	1,0209	1,0246	-0,0037
4.	Ефективност на приходите	(т.2:т.1)	0,9795	0,9760	0,0035

3. ДЕЙНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ЧОВЕШКИТЕ РЕСУРСИ

В основата на постигането на целите на Групата стои персоналят, който е движещата сила за развитието на дейността на Групата. Ето защо професионалното развитие и непрекъснато усъвършенстване на служителите на Групата е предпоставка за предлагане на качествени услуги и решения, отговарящи на изискванията и потребностите на настоящи и бъдещи клиенти.

Ръководството на „Велина” АД поставя основен акцент на подобряване организацията на работа, правилното структуриране и развитие на персонала, както и гарантирането на благоприятна работна атмосфера за служителите.

Постигането на тези задачи е свързано с подобряване на комуникациите, постоянно повишаване на квалификацията чрез обучение и развитие, и спазването на безопасните условия на труд на работното място.

IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (чл. 39, т. 3 от ЗСч)

В периода след датата на консолидирания отчет няма съществени промени с активи на групата, реструктуриране и бизнес комбинации, както и промени в собствеността и управлението.

V. ВЕРОЯТНОТО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО (чл. 39, т. 4 от ЗСч)

Групата ще продължи да развива и в бъдеще своята основна дейност – хотелски и СПА услуги. Предлагат се различни пакети за настаняване на преференциални цени с цел привличане на по-голям брой туристи и увеличаване заетостта на хотела. Групата цели и увеличаване посещаемостта на чуждестранни туристи, както и провеждането на семинари, конференции и бизнес срещи за увеличаване на заетостта на легловата база в неактивния сезон и в непочивните дни.

VI. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ (чл. 39, т. 5 от ЗСч)

Дружеставата от Групата Велина не осъществяват дейност в областта на научните изследвания и проучвания.

VII. КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО (чл. 39, т. 7 от ЗСч)

Групата няма клонове и не предвижда в бъдеще откриване на такива.

VIII. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК. ЕКСПОЗИЦИЯ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ФИНАНСОВИ РИСКОВЕ (чл. 39, т. 8 от ЗСч)

Подробна информация относно използваните в Групата финансови инструменти, прилаганите политики по управление на финансовия риск, както и експозициите на Групата към съответните рискове са оповестени в Приложение 22 към годишния консолидиран финансов отчет.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Групата са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Групата прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Групата е изложена на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение краткосрочните и дългосрочните си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Текущият контрол за лихвоносните активи се изпълнява от ръководството на дружеството-майка чрез анализ на лихвените равнища по разплащателните сметки и договаряне на нови лихвени проценти, в зависимост от пазарните промени. Политиката на Групата е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Групата предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства. Групата не генерира достатъчно собствени оборотни средства, поради което ползва привлечени средства под формата на заеми.

Валутен риск

Групата не е изложена на валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в евро и/или български лева, доколкото еврото е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Кредитен риск

Няма значителни концентрации на кредитен риск в групата. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Групата, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозиция на Групата, произтичаща от възможността нейните контрагенти да не изпълнят своите задължения. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената

политика на Групата. За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва текущ анализ на неплатените суми и състоянието на клиентите.

Финансовото състояние на Групата е стабилно, въпреки превишението на текущите пасиви над текущите активи. Договорите по предоставени заемни средства се изпълняват по договорените погасителни планове, няма просрочване на вноски и начислени наказателни лихви.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН (чл. 39, т. 6 от ЗСч.)

Акциите на дружеството-майка са обикновенни, безналични, с право на един глас всяка. Броя на акциите е 1 530 000 с номинална стойност 1 лев. През 2017 г не са извършвани сделки по придобиване на собствени акции и в тази връзка обявяване на информация във връзка с останалите разпоредби на чл. 187д от ТЗ е неприложимо.

X.ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247, ал. 2 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН (ТЗ)

1.Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството-майка през периода са седем средни заплати на дружеството. Брутното възнаграждение общо за периода е 252 хил.лв.

2.Членовете на Съвета на директорите нямат придобити или прехвърлени акции на дружеството.

3.Няма особени права от страна на членовете на Съвета на директорите за придобиване на акции.

4.Няма договори по чл.240 б.

5.Член на Съвета на директорите физическо лице е Пламен Петров – притежава повече от 25% от капитала на Република Холдинг АД, няма участие в други органи за управление.

XI. ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ. 39 ОТ ЗСЧ И НА ЧЛ. 100 “Н”, АЛ. 7 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППК), КАКТО И НА ПРИЛОЖЕНИЕ №10 КЪМ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА

1.Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството и промените, настъпили през отчетната финансова година

Основната дейност на дружеството-майка се състои в хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност и туристическо агенство. Приходите реализирани в хотелския комплекс са в три основни категории:

Хотелско настаняване
СПА услуги
Ресторантьорство

За 2017 г приходите по основните групи са както следва:

Хотелско настаняване	1 400 хил.лв/1 350 хил.лв за 2016;
СПА услуги	102 хил.лв/113 хил.лв за 2016;
Ресторантьорство	619 хил.лв/593 хил.лв за 2016;

Процентното съотношение спрямо общия размер на приходите е показано в по-долу:

Хотелско настаняване	65% от общия размер на приходите от дейността;
СПА услуги	5% от общия размер на приходите от дейността;
Ресторантьорство	30% от общия размер на приходите от дейността;

Допълнителен приход е формиран от излишъци на материали в размер на 11 х.лв. (2016 г.: 120 х.лв.) и получено дарение в размер на 16 хил.лв през 2017.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се представя информация за всяко лице поотделно (т. 2 Приложение 10 към Наредба №2).

Приходите на дружеството-майка са генерирани от клиенти на територията на Република България.

Основни категории приходи и изменение спрямо предходен период

Приходи	2017	% от приходите	2016	% от приходите	Изменение
Хотелско настаняване	1 400	65%	1 350	66%	50
СПА услуги	102	5%	113	5%	-11
Ресторантьорство	619	30%	593	29%	26

Клиенти на дружеството са основно физически лица и различни туроператори, чиито относителни дялове не надхвърлят 10% от приходите от продажби.

През 2017 год. основните доставчици на материали и услуги формиращи над 10% дял в доставките са, както следва:

Отн. дял в разходите за материали и услуги	
Доставчик	
ЕВН ТРЕЙДИНГ САУТ ЙЙСТ ЮРЪП АД	13.86%
ПЛОД ФАМ ООД	10.36%

3. Информация за сключени съществени сделки (т. 3 Приложение 10 към Наредба №2)

През 2017 г. Групата няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността му.

4. Информация относно сделки, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаност и всяка информация, необходима за въздействието върху финансовото състояние на дружеството (т. 4 Приложение 10 към Наредба №2).

Данни за свързаните лица и вида на свързаност към 31 декември са представени по-долу:

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
Санлекс 2012 ЕООД	Основен акционер
Зорница Георгиева Стайнова	Основен акционер
Делта Ком Холдинг Груп ООД	Свързано дружество чрез ключов управленски персонал
Места газ АД	Свързано дружество чрез ключов управленски персонал
Симбали Груп ООД	Свързано дружество чрез ключов управленски персонал
Делта Ентертейнмънт ЕООД	Свързано дружество чрез ключов управленски персонал
Окс Къмпани ЕООД	Свързано дружество чрез основен акционер

През 2017 г. Групата е осъществила следните сделки със свързани лица:

Покупка на активи от свързано дружество чрез ключов управленски персонал	42 хил.лв;
Предоставени аванси на свързано дружество чрез ключов управленски персонал	25 хил.лв;
Предоставени аванси на свързано дружество чрез основен акционер	15 хил.лв;
Получено дарение от свързано дружество чрез ключов управленски персонал	16 хил.лв;
Продажби на услуги ³³	
Покупка на активи от свързано дружество чрез ключов управленски персонал	42 хил.лв;

Сключените сделки са свързани с обичайната дейност на дружеството и условията по тях не се различават от пазарните условия.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за Групата характер, имащи влияние върху дейността му (т. 5 Приложение 10 към Наредба №2).

През 2017 не са били налице събития и показатели с необичаен характер, които да повлияят дори и несъществено върху дейността на Групата.

6. Информация за сделки водени извънбалансово

През отчетния период в Групата не са отразени извънбалансови сделки.

7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране (т. 7 Приложение 10 към Наредба №2).

Инвестиции в недвижими имоти

Групата притежава недвижими имоти на стойност 4 091 х.лв., в т.ч. земи 1 235 х.лв. и сгради - 2 856 х.лв.

8. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения (т. 8 Приложение 10 към Наредба №2).

Дружеството-майка е ползвало дългосрочен инвестиционен кредит за реконструкция и модернизация на хотелски комплекс Велина при следните условия:

- договорена сума в евро – 730 х.лв.;
- падеж – 26.04.2020 г.;
- лихвен процент – 3 М Софибор + 4,6% надбавка;
- обезпечения – първа по ред ипотека върху хотелски комплекс Велина;
- салдо към 31.12.2017 г. – 317 хил.лв., в т.ч. краткосрочна част в размер на 148 х.лв.;

9. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати (т. 9 Приложение 10 към Наредба №2).

През 2017 г. нито Дружеството-майка, нито неговите дъщерни дружества са били страна по договор за кредит в качеството им на заемодател. Не са предоставяли гаранции в полза на трети лица, в т.ч. и на свързани лица.

10. Информация за използването на средства от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период (т. 10 Приложение 10 към Наредба №2).

През отчетния период няма ново емитиране на ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между по-рано публикувани прогнози и постигнатите резултати, отразени в годишния финансов отчет (т. 11 Приложение 10 към Наредба №2).

В таблицата по-долу са представени данните от последния публикуван междинен консолидиран отчет. Измененията в приходите са в резултат на последно отразени приходи, касаещи 2017 г. Отклонението в разходите за суровини и материали е в резултат на последно отразени документи, касаещи разходи за 2017 г. Отклонението в размера на разходи за заплати е в резултат на отразяване на компенсирани отпуски и други разходи, свързани с персонала.

	2017 BGN'000	4-то трим BGN'000
Приходи	2 121	2 087
Други доходи от дейността	27	12
Разходи за суровини и материали	(256)	(245)
Разходи за външни услуги	(221)	(221)
Разходи за персонала	(1 129)	(1101)
Разходи за амортизация	(171)	(171)
Други разходи за дейността	(22)	(37)
Отчетна стойност на продадените стоки	(269)	(269)
Печалба от оперативна дейност	80	55
Финансови разходи	(36)	(36)
Печалба преди данък върху печалбата	44	19
Нетна печалба за годината	43	19
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	43	19
Нетна печалба на акция	0,03	0,01

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им (т. 12 Приложение 10 към Наредба №2).

Видно от изложеното по-горе в доклада, през 2017 г. Група „Велина“ е обслужвало всичките си задължения навреме, не са били налице заплахи от невъзможност за обслужване на задължения и предприемане на мерки за отстраняването им.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционни намерения на дружеството с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност (т. 13 Приложение 10 към Наредба №2).

През отчетният период са изразходвани средства за закупуване на активи свързани с поддръжката и нормалното функциониране на хотела.

Очакванията на ръководството за инвестиции през 2018 са свързани отново с текущи подобрения, свързани с нормалната поддръжка на хотела. Към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет не са били налице индикации за необходимост от по-мощни инвестиции и не са подписвани договори в тази връзка.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството (т. 14 Приложение 10 към Наредба №2).

Основните принципи на управление на управителния орган и мениджмънта на дружеството-майка са прозрачно управление и защита на интересите на инвеститорите, посредством действия за повишаване на приходите от дейността. В тази посока през 2017 г. няма настъпили промени в основните принципи на управление на дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Група Велина в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове (т. 15 Приложение 10 към Наредба №2).

Информацията е представена в Корпоративната декларация по чл. 100н, ал 8, т.3 от ЗППЦК раздел 3.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетния период (т. 16 Приложение 10 към Наредба №2).

През 2017 г не е извършвана промяна в състава на СД на дружеството-майка.

Донка Иванова Ангелова – председател на Съвет на директорите и Изпълнителен директор на дружеството

Светослав Юрий Ангелов – заместник председател на Съвет на директорите на дружеството

Пламен Валериев Петров – член на Съвет на директорите на дружеството

Дружеството-майка се представлява и управлява от Донка Иванова Ангелова – изпълнителен директор и Илко Иванов Илиев – прокурист заедно и по отделно.

Дружеството-майка няма надзорни органи.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година, изплатени от дружеството и негови дъщерни дружества, независимо от това дали са били включени в разходите на дружеството или произтичат от разпределение на печалбата (т. 17 Приложение 10 към Наредба №2), включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през периода са осем средни заплати на дружеството-майка. Брутното възнаграждение общо за периода е 252 хил.лв.

Дружеството-майка не е изплащало непарични възнаграждения.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

Към 31.12.2017 г. Дружеството-майка и дъщерните му дружества нямат условни или разсрочени възнаграждения.

в) сума, дължима от дружеството, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Информацията за задълженията за обезщетения при пенсиониране е посочена в консолидирания финансов отчет на Група „Велина“ за 2017 година. Сумата се отразява в годишния консолидиран финансов отчет въз основа на актюерски доклад, като същата е докладвана от актюерите общо за целия персонал на дружеството и не е персонализирана по хора.

18. Информация за притежавани от членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор на дружеството акции поотделно и като процент от общия капитал на дружеството (т. 18 Приложение 10 към Наредба №2).

Няма членовете на Съвета на директорите, които да притежават пряко или косвено повече от 5% от капитала на Групата. Изпълнителния директор на дружеството-майка не притежава акции. Независимия член на СД на „Велина“ АД – Пламен Петров притежава 1 650 бр. акции, представляващи 0,001 процент от общия капитал на дружеството-майка.

Няма предоставени и учредени опции върху ценни книжа на „Велина“ АД.

19. Информация за известните на дружеството договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящите акционери (т. 19 Приложение 10 към Наредба №2).

Няма информация за договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящите акционери.

20. Информация за висящи съдебни и арбитражни производства (т. 20 Приложение 10 към Наредба №2).

Към 31.12.2017 г. дружеството-майка и дъщерните му дружества нямат съдебни, административни или арбитражни производства, и/или такива касаещи задължения в размер най-малко 10 % от собствения им капитал.

21. Информация за директора за връзка с инвеститорите(т. 21 Приложение 10 към Наредба №2).

За директор за връзки с инвеститорите е назначен Светлин Славчев Стайнов, гр. София, тел.0887874712

Адрес: София, ул. „Хр. Белчев“ 6

XII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ НАРЕДБА 2 КЪМ ЗППЦК от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация

1. Данни за структурата на капитала и вида акции е представена в текста по-горе.

Всяка акция дава на притежателя си правото на един глас в Общото събрание на акционерите, правото на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

2. Няма ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер. Прехвърлянето на акции се извършва по реда и при условията, предвидени в действащото законодателство за сделки с безналични акции. Прехвърлянето на акции на се извършва свободно, съгласно Закона. Сделки с безналични акции на дружеството се извършват и/или регистрират на регулираните пазари на ценни книжа. Замяната на безналични акции с налични и въвеждането на ограничения за прехвърлянето им е допустимо само след отписване на дружеството от регистъра на Комисията за финансов надзор. Издаването и разпореждането с безналични акции има действие от регистрацията им в "Централен депозитар" АД, съгласно чл. 127, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа във вр. чл. 178, ал. 2 от ТЗ. Издаването и разпореждането с безналични акции се удостоверява с акт за регистрация, издаден от "Централен депозитар" АД, съгласно чл. 137, ал. 1 от ЗППЦК във вр. чл. 178, ал. 2 от ТЗ.

3. Към 31.12.2017 г. лицата, които притежават повече от 5% от гласовете в Общото събрание на дружеството-майка са указани в текста по-горе.

4. Няма акционери със специални контролни права и описание на тези права е неприложимо за дружеството-майка.

5. Има служители на дружеството-майка, които са и негови акционери. Никой от тях не притежава повече от 5% от капитала на дружеството-майка. Не е изработвана конкретна система за контрол във връзка с упражняване на правата им.

6. Няма ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

7. Няма споразумения между акционерите, които са известни на дружеството-майка и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Дружеството-майка има едностепенна система на управление. Органите за управление на дружеството-майка са:

- Общо събрание на акционерите;
- Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на СД и определя възнагражденията им.

Член на СД може да бъде както дееспособно физическо, така и юридическо лице. Когато юридическо лице е член на съвета, то определя представител за изпълнение на задължението му в съвета. Не може да бъде член на СД лице, което:

- Е било член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност, през последните 2 години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;
- Не отговаря на други изисквания, определени в закона или устава на дружеството.

Уставът на дружеството-майка се изменя и допълва с решение на общото събрание на акционерите, с мнозинство не по-малко от 2/3 от представените акции.

9. Правомощия на управителните органи на дружеството-майка, включително правото да взема решения за обратно изкупуване на акции на дружеството-майка

Общото събрание на акционерите:

1. изменя и допълва устава на Дружеството-майка;
2. увеличава и намалява капитала;
3. преобразува и прекратява Дружеството-майка;
4. определя броя, избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, като определя възнаграждението, тантиемите и гаранциите, които дават за своето управление;
5. назначава и освобождава регистрирани одитори;
6. одобрява годишния консолидиран финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори;
7. взема решения за издаване на облигации;
8. назначава ликвидатори при прекратяване на Дружеството-майка, освен в случаите на несъстоятелност
9. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите при спазване на условията по чл. 116в, ал. 7 от ЗППЦК;
10. взема решения за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;
11. овластява Съвета на директорите да извършва сделки в случаите, предвидени в ЗППЦК и ТЗ;
12. овластява Съвета на директорите да извършва сделки в случаите, предвидени в ЗППЦК и ТЗ;
13. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона и настоящия устав.

Решенията на Общото събрание се вземат с явно гласуване и обикновено мнозинство от 50 /петдесет/ на сто плюс 1 /един/ брой от представените акции по всички въпроси, с изключение на изрично предвидените в Устава и в закона случаи.

За решенията по чл. 25, точки 1, 2, 3(само за прекратяването), 4 и 7 се изисква мнозинство 2/3 /две трети/ от представения капитал акции. Решения за преобразуване на Дружеството-майка се вземат с мнозинство 3/4 /три четвърти/ от представените акции.

Съветът на директорите:

1. Съставя и предлага за приемане от ОС, годишния консолидиран финансов отчет и консолидиран доклад за дейността за изтеклата календарна година.
2. Приема планове и програми за дейността на Дружеството-майка.
3. Предлага на ОС увеличаване или намаляване на капитала на дружеството-майка.
4. Овластява едно или няколко лица от състава си да представляват Дружеството-майка.
5. Възлага управлението на едно или няколко лица от състава си, включително на представителите на юридическите лица - членове на съвета. Изпълнителните членове

/изпълнителни директори/, са по-малко от останалите членове на съвета и могат да бъдат сменени по всяко време.

6. Приема организационно - управленската структура, вътрешните правила за работна заплата и други вътрешно - устройствени актове.

7. Образува парични фондове и определя реда за набиране и изразходването им.

8. Взема решения за откриване или закриване на клонове и представителства и за участие или прекратяване на участие в дружества в страната и чужбина.

9. Взема решения за придобиване, управление и разпореждане с недвижими имоти, вещни права върху интелектуална собственост, участие в търгове и конкурси.

10. Взема решение за ползване на кредити, даване на гаранции и поемане на поръчителства, учредяване на залози, ипотeki и други вещни тежести; кредитиране на трети лица.

11. Назначава на трудов договор директор за връзки с инвеститорите със задълженията по чл. 116г от ЗППЦК.

12. Обсъжда и решава всички други въпроси, които не са от компетентността на Общото събрание.

10. Не са налице съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Не са налице споразумения между дружеството-майка и управителните органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволняване без правно основание или прекратяване на трудовите правоотношения по причини свързани с търгово предлагане.

Велинград

16.04.2018 г.