

**„УЕЛКЪМ ХОЛДИНГС“ АД**

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2014г.

Изготвен на 18-03-2015 г.

## ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

Пуи Сзе Джози Лок

Луи Хон Кюнг Чан

## АДРЕС

Бул. „Джеймс Баучер“ №103, ет.1

гр. София 1407

## ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ

Адвокатско дружество „Гугушев и Партньори“

ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет. 2, ап. 4

гр. София 1000

## СЧЕТОВОДНО ОБСЛУЖВАНЕ

„Гугушев Файнънс енд Акаунтинг“ ООД

ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ап. 4

София 1000

## ОБСЛУЖВАЩИ БАНКИ

„Инвестбанк“ АД

## ОДИТОР

„АФА“ ООД

Гр. София

Настоящият Годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2014 г. до 31 декември 2014 г.

Дружеството се съобразява, прилага и спазва в дейността си корпоративните практики и международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, заложиени в Националния кодекс за корпоративно управление

## ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

### Описание на основната дейност

„УЕЛКЪМ ХОЛДИНГС“ АД е акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 103, ет. 1, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200478388. Основната дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на акции, облигации и всякакви деривативни ценни книжа, финансиране на дружества, в които дружеството участва, холдингова дейност, придобиване, строеж и управление на недвижими имоти.

## УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, „УЕЛКЪМ ХОЛДИНГС“ АД е акционерно дружество.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31 Декември 2014г. управленската структура на дружеството е както следва:

### Съвет на Директорите:

Пуи Сзе Джози Лок  
Луи Хон Куонг Чан  
Иван Тодоров Иванов

### Изпълнителен Директор

Пуи Сзе Джози Лок  
Луи Хон Куонг Чан

### Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период 01.01.2014г. - 31.12.2014г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на финансовия отчет към 31 Декември 2014г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

### Структура на основния капитал

Капиталът на дружеството е в размер на 50 000 (петдесет хиляди) лева, разпределен на 50 000 (петдесет хиляди) обикновени, безналични, поименни, с право на глас акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Акционер	Участие	Брой акции	Номинална стойност
Стивън Кит Синг Ло	95%	47 500	47 500 лева
Иван Тодоров Иванов	5%	2 500	2 500 лева

### Резултати за текущия период

„УЕЛКЪМ ХОЛДИНГС“ АД за периода от 01 Януари 2014 г. до 31 Декември 2014г. е реализирало приходи в размер на 77 хил. лв., като разходите за същия период са в размер на 58 хил.лв., или нетния резултат за 2014 г. е печалба в размер на 19 хил.лв.

### **Важни събития настъпили за дружеството през отчетния период**

През отчетния период за дружеството не са настъпили важни или специфични събития, изискващи оповестяване. През 2014г. е сменена собствеността на дружеството и управленската структура. Установени са счетоводни грешки от предходни отчетни периоди, които са коригирани съгласно приложимите счетоводни стандарти и практики. Погасени са чрез опрощаване задължения на дружеството и са отчетени счетоводни приходи в тази връзка.

### **База за изготвяне на годишния финансов отчет**

Финансовият отчет на „Уелкъм Холдингс“ АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

### **Промени в счетоводните политики и оповестявания**

Приложените счетоводни политики съответстват на МСФО, приети от Европейския съюз.

През отчетната 2014г. са установени счетоводни грешки от предходни отчетни периоди по следните статии:

В отчета за финансовото състояние към 31.12.2013г.:

- Търговски и други вземания -53 хил.лв;
- Други резерви -81 хил.лв;

През 2014г. е установено, че отчетените към 31.12.2013г. 53 хил.лв. вземания от съдружниците за предоставяне на вноски под формата на други резерви, отразени в активите като търговски и други вземания и в пасивите като резерви, се дължат на счетоводна грешка. Грешката е коригирана, като е направено прихващане на сумите и сравнителната информация към 31.12.2013г. е преизчислена.

През 2014 г. е установено, че сума в размер на 28 хил.лв е неправилно отчетена като Други резерви към 31.12.2013г. и към 31.12.2012 г. Установено е, че това е сумата на задълженията на Дружеството към неговите акционери. Счетоводната грешка е коригирана чрез отразяване на 28 хил.лв като други текущи задължения.

След корекция на счетоводните грешки от предходните отчетни периоди сравнителната информация към 31.12.2013г. по описаните статии от Отчета за финансовото състояние към 31.12.2014г. е преизчислена, както следва:

*Преди корекция на счетоводните грешки към 31.12.2013г.:*

- Търговски и други вземания -53 хил.лв.
- Други резерви -81 хил.лв.;

*След корекция на счетоводните грешки към 31.12.2013г.:*

- Други вземания и предплатени разходи –няма;
- Други резерви –няма;
- Други текущи задължения-28 хил.лв;

Счетоводната грешка по отношение на резервите към 31.12.2013г. е коригирана и в Отчета за промените в собствения капитал към 31.12.2013г., както следва:



- Салдо на Други резерви към 31.12.2013г. (оригинално отчетено) - 81 хил.лв;
- Корекция на грешки от минали години –минус 81 хил.лв;
- Салдо към 31.12.2013г. (преизчислено) -нула

#### Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Липсват предпоставки за бъдещи несигурности към датата на баланса, които биха оказали влияние върху балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период.

#### Оповестяване на свързани лица

„Уелкъм Холдингс“ АД е свързано лице със Стивън Кит Синг Ло, който е собственик на 95 % от капитала и Иван Тодоров Иванов, който е собственик на 5% от капитала.

През отчетния период не са сключвани сделки между свързани лица.  
Ангажменти и условни задължения

Към 31 Декември 2014г. Дружеството няма условни задължения и ангажменти за капиталови инвестиции.

#### Правни искове

През отчетния период „Уелкъм Холдингс“ АД не е било ищец или ответник по правни искове, заведени от или срещу Дружеството.

Информация по Чл. 187д. от Търговския закон – През отчетния период Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции, частта от капитала. „Уелкъм Холдингс“ АД не притежава собствени акции.

#### Информация по Чл. 247 от Търговския закон

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

*Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.*

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за предоставянето на услуги с отразена степен на зависимост по отношение на всеки отделен клиент, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

*Към датата на изготвяне на настоящия доклад, Дружеството не е предоставяло услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.*

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

*През 2014 г. дружеството няма сключени големи сделки.*

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през 2014 г., предложения за сключване на такива сделки, както и сделки извън обичайната му дейност, по които емитентът е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

*Дружеството няма сключени сделки със свързани лица.*

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи

съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2014 г. няма събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността на дружеството.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово.**

През 2014 г. дружеството няма сключени сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, 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 икономическа група и източниците /начините на финансиране.

Дружеството няма участия в капитала на други дружества.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружеството-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.

На 17.07.2014г. е сключен договор за заем с „БМА Инвестмънт Груп Лимитид“ за сума в размер на 60 000 евро със срок на погасяване 1 година и 7% годишен лихвен процент. Към 30.12.2014г. Емитентът е усвоил заемна сума по договора в размер на 21 064 евро. На 30.12.2014г. е подписан Договор за опрощаване на задължение, по силата на което, задължението на Емитента към заемодателя е изцяло погасено чрез опрощаване и отчетено като друг счетоводен приход.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем.

Дружеството не е предоставяло заеми.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Не е извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансов резултат за 2014 год.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството успешно управлява финансовите си ресурси и нормално обслужва задълженията си.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Дружеството ще реализира инвестиционните си намерения със собствени средства и привличане на средства чрез увеличение на капитала на дружеството с механизма на публично предлагане на варианти, които биха могли да се конвертират в акции при спазване на законовите разпоредби за това.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Емитента.

15. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

На 03.07.2014г. в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, по партидата на



„Уелкъм Холдингс“ АД е вписана промяна в Съвета на директорите, като са назначени трима нови членове на Съвета на директорите, двама от които са нови Изпълнителни директори, приети с решение от заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 27.06.2014г., като след промяната съставът на Съвета на директорите се състои от Пуи Сзе Джози Лок, Луи Хон Куонг Чан и Иван Тодоров Иванов. Предишни членове на Съвета на директорите е Теодорос Десиприс, Василиос Мухтарис и Димитриос Бинтудис.

**16. Размер на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните или контролните органи за отчетната година, изплатени от емитента или неговите дъщерни дружества, независимо от това дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата:**

През 2014 г. членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждение.

**17. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на емитента:**

Иван Тодоров Иванов, член на Съвета на директорите, притежава 2 500 акции от капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД. Оставалите членове на Съвета на директорите не притежават акции на Емитента.

През отчетната година Иван Тодоров Иванов, член на Съвета на директорите, е придобил 2 500 акции от капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД.

Членовете на СД не са сключвали договори по чл. 240б от Търговския закон.

**18. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

На Дружеството не са известни договорености, в следствие на които в бъдещ период могат да настъпят промени в относителния дял на акциите, притежавани от настоящите акционери.

**19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал. Ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни дела, вземанията или задълженията, които заедно или поотделно възлизат на най-малко 10% от собствения му капитал.

**20. Важни научни изследвания и разработки**

За 2014 г. Дружеството не е поръчвало и не е извършвало важни научни изследвания и разработки.

**21. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е изготвен годишният финансов отчет**

Между отчетната дата и датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2014 г. не са възникнали събития, изискващи специално оповестяване.

**22. Придобити и прехвърлените през годината собствени акции**

Към момента на изготвяне на доклада, няма извършени придобивания на собствени акции от страна на Дружеството.

**23. Данни за директора за връзки с инвеститорите.**

Директор за връзка с инвеститорите е: Благовеста Валентинова Пугьова.

**24. Инвестиционни намерения за бъдещо развитие**

За бъдещото развитие на Дружеството се обмислят осъществяване на инвестиции

основно чрез:

- директна покупка на отделни проекти в процес на изграждане или проекти в предстартов етап, за които се търси финансиране от стратегически инвеститор.

- директна покупка на отделни недвижими имоти, на които проектите ще бъдат разработени и изградени от начало до край от Дружеството.

- придобиване на мажоритарно акционерно или дялово участие в дружества, изграждащи проекти със смесен характер, включващи търговски, хотелски, изложбени, конгресни, офисни, концертни и спортни площи и съоръжения, в това число футболни стадиони, голф игрища и други.

- придобиване на мажоритарни или миноритарни участия в търговски дружества, инвестиращи в сферата на недвижимите имоти, включително и в такива, които придобиват имоти посредством придобиването на вземания, обезпечени с имоти, както и чрез покупката на ограничени вещни права (право на строеж и други).

## 25. Рискове, свързани с дейността на „Уелкъм Холдингс“ АД:

### ■ Промени в управленската политика на Дружеството

Бъдещото развитие на Емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена във фирмата, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

### ■ Зависимост от ключов персонал

Дейността на Емитента е специфична и изисква знания и умения на служителите, за придобиването на които е необходимо конкретно обучение. Рискът, свързан със зависимостта от служителите, произтича от недостига на пазара на труда на определени квалифицирани работници, включително и технически лица. Отделно, съществува и риск обучени служители да напуснат и да е необходимо време за тяхното заместване.

### ■ Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на целевите пазари. Въпреки увереността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента. Присъщата за сектора трудна прогнозируемост и динамика, включително немалката вероятност от поява на непредвидени обстоятелства, могат да влошат значително стойностите на прогнозираните финансови и други показатели като приходи, печалба, пазарен дял и др.

### ■ Валутен риск

Оперативната дейност на Дружеството не създава предпоставки за валутен риск поради това, че дейността се осъществява на местния пазар и поради факта, че валутата на България има фиксиран обменен курс към еврото, вследствие на въведения Валутен борд в България през 1997г.

### ■ Ценови риск

Дружеството е изложено на специфичен ценови риск, свързан с цената на стоките, основните материали и съответните компоненти за предлаганите продукти и услуги. Минимизирането на ценовия риск от негативни промени в цените на материалите и услугите, обект на търговските операции се постига чрез периодичен анализ и преразглеждане на договорните отношения с цел актуализиране на цените спрямо пазарните промени.

### ■ Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в това Дружеството да не изпадне в ситуация и/или състояние, в което да не може да посрещне безусловно всички свои задължения, в рамките на техния падеж.



#### ■ Кредитен риск

Кредитен риск е основно рискът, при който потенциалните клиенти и/или търговски контрагенти на Дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

#### ■ Форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени и терористични актове могат да окажат значително негативно влияние върху бизнеса на Дружеството и осъществяването на инвестиционните му проекти. Тези форсмажорни събития могат да имат не само краткосрочни, но и дългосрочни ефекти върху бъдещото развитие на проектите на Дружеството.

#### ■ Риск от съдебни дела поради грешки, неизпълнение на договори и инциденти

Бизнесът на Емитента до голяма степен зависи от професионална преценка и изпълнение на зададени технически параметри при осъществяване на строителните и монтажни работи по инвестиционните проекти, както и от предоставянето на услуги по безопасен за клиентите начин. Грешки и пропуски могат да доведат до забавяния и неизпълнение на договори, съответно и до дела за нанесени щети по договори. Нещастни случаи или инциденти могат да доведат до наранявания на персонала и/или бъдещи клиенти, съответно до спиране или прекратяване на работа, както и до съдебни дела.

#### ■ Потенциален екологичен риск

Този риск е свързан със замърсяване на околната среда. Екологичното законодателство на Република България изисква от дружествата да предприемат редица мерки относно предотвратяване, контрол и намаляване на различните видове замърсяване на околната среда. Дружеството е длъжно да спазва стриктно всички задължения и ограничения по закон, свързани с опазване на околната среда, включително по планиране, мониторинг и отчетност, приваждане и поддържане на съоръженията в съответствие с изискуемите стандарти и норми.

Независимо от предприетите действия, ако Дружеството бъде признато за отговорно за причиняване на екологични щети, то ще следва да заплати обезщетения и глоби, което може съществено да засегне финансовото му състояние и оперативни резултати, както и да увреди способността му да бъде конкурент за бъдещи инвестиционни проекти.

#### ■ Риск от сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните

Дружеството не извършва сделки със свързани лица. В бъдеще е възможно да се сключват такива сделки и възможно е по различни причини да бъдат сключени сделки при условия, различаващи се от пазарните, които да не са в най-добрия интерес на Дружеството и неговите кредитори, включително притежателите на ценни книжа на Емитента.

#### ■ Регулаторен риск

Бизнесът на Емитента е свързан с цялостната регулаторна рамка на сектора, в който оперира. Една бъдеща промяна на лицензионни режими, условия за безопасност, екологични изисквания и други, по отношение на бизнеса на Емитента, могат да доведат до временни затруднения, намаляване на броя на туристите в страната и намалена конкурентноспособност на Дружеството и съответно да повлияят негативно върху неговото оперативно и финансово представяне.

Изпълнителен директор: Пуи Сзе Джози Лок

Дата 18.03.2015

