

Химснаб България АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2019 г.

Годишен индивидуален доклад за дейността на

Химснаб България АД

за 2019 година

Настоящият годишен индивидуален доклад за дейността на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ” АД за 2019 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено. Докладът е изготвен в съответствие с чл.39 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и съдържа изискуемата информация по Приложение №10 към чл.32,ал.1,т.2 от Наредба 2 от 17 септември 2003г . за проспектите при публичното 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.

А: ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО

Ние, Съветът на директорите на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД – гр.София, изготвихме настоящия Годишен индивидуален доклад за дейността на Дружеството към 31.12.2019 година. При изготвянето му са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Докладът представя коментар и анализ на индивидуалния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството.

I. Преглед на развитието и резултатите от дейността на “Химснаб България” АД през 2019 г.

1. Обща информация за Дружеството

„Химснаб България“ АД е регистрирано като акционерно дружество по смисъла на Търговския закон през месец май 1996 г. със Съдебно решение № 5345/16 май 1996 г. на Пловдивския окръжен съд. Дружеството е вписано в регистъра за държавните и общински предприятия под том 1, стр.156 по ФД № 2904/1996 г.

Основната дейност на „Химснаб България“ АД се състои в управление и отдаване под наем на инвестиционни имоти в т. ч. земи, търговски, складови и офис площи, както и на свързаните с тях складови и транспортни дейности. Дружеството управлява кредити и вземания, отпуснати първоначално от него с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите се олихвяват по метода на ефективната лихва, като се използват пазарни лихвени нива. Също така Дружеството извършва покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и не се изисква специален лиценз; търговска дейност в страната и чужбина с химически и други продукти; внос и износ; производствена, строителна и ремонтна дейност, както и други дейности, които не са забранени от закона.

„Химснаб България“ АД е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на „Химснаб България“ АД са регистрирани на Българската фондова борса и се търгуват на Неофициален пазар на акции – Сегмент Акции Standard, с борсов код **58E**, ISIN: **BG11EMTOAT16**.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е :гр.София, пк.1271, жк. Илиянци, ул.Складова база №1 .

2. Основни дейности и събития

2.1. Редовното годишно ОСА на „Химснаб България“ АД

На 25.06.2019 г. (без наличие на изискуемия кворум) и на 10.07.2019 г. по реда на чл.227, ал.3 от Търговския закон, бе проведено годишното Общо събрание на акционерите на „Химснаб България“ АД. Съгласно Закона за независимия финансов одит и направено предложение от Одитния комитет, бе избрано специализирано одиторско предприятие „РСМ БГ“ ЕООД за регистриран одитор на Дружеството за 2019 г., което да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет и консолидирания годишен финансов отчет на „Химснаб България“ АД за 2019 г. Също така бе взето решение Дружеството да не разпределя печалбата за 2018 г. под формата на дивидент, а същата да остане част от неразпределената печалба.

2.2. Промени в дъщерните дружества и придобиване на дялови участия в страната

С Акт на вписване №20190219144622/19.02.2019 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията, дъщерното дружество „Химснаб Трейд“ ООД – ЕИК: 131388356, със седалище и адрес на управление: гр.София, 1271, район Надежда, кв. Илиянци, ул. Складова база №1, е сменило наименованието си – „Експерт Снаб“ ООД.

На 28-ми март 2019 година дъщерното дружество на „Химснаб България“ АД „Рентапарк“ ЕООД с ЕИК 103790878, придобива 2 910 броя поименни акции от капитала на „Боровете I“ АД, всяка с номинал 1 000 /хиляда/ лева. Стойността на реализираната инвестиция е 2 910 хил. лв., с което „Рентапарк“ ЕООД притежава 35% от капитала на „Боровете I“ АД.

„Боровете I“ АД е с ЕИК: 204605689; седалище и адрес на управление: гр. Варна, район р-н „Приморски“, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, административна сграда.

2.3. Продажба на инвестиционни имоти или промени в справедливата стойност

През 2019 г. Дружеството не е сключвало сделки за продажба на инвестиционни имоти. Няма промяна в справедливата стойност на имотите, което е удостоверено с помощта на независими външни експерти оценители.

2.4. Корпоративно управление

Във връзка със законовите задължения на Химснаб България АД, в качеството му на публично дружество, през периода 01.01.2019г.-31.12.2019г., Дружеството оповести пред публичността и изпрати в Комисията за финансов надзор следната информация:

- 30.01.2019 г. – Тримесечен отчет за четвъртото тримесечие на 2018 г.;
- 11.02.2019 г. – Уведомление по чл.145,ал.1 и чл.148 б от ЗППЦК за промяна в дялово участие;
- 28.02.2019 г. – Тримесечен консолидиран отчет за четвъртото тримесечие на 2018 г.;
- 01.04.2019 г. – Годишен одитиран отчет за 2018 г.;
- 25.04.2019 г. – Тримесечен отчет за първото тримесечие на 2019 г.;

- 30.04.2019 г. – Годишен одитиран консолидиран отчет за 2018 г.;
- 20.05.2019 г. – Покана за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите на Химснаб България АД;
- 21.05.2019 г. – Тримесечен консолидиран отчет за първото тримесечие на 2019 г.;
- 28.06.2019 г. – Протокол от проведеното на 25.06.2019 г. Годишно Общо събрание на акционерите на Химснаб България АД;
- 15.07.2019 г. – Протокол от 10.07.2019 г. От проведеното по реда на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон редовно годишно Общо събрание на акционерите на Химснаб България АД;
- 30.07.2019 – Тримесечен отчет за второто тримесечие на 2019 г.;
- 01.08.2019 – Промяна в лицата представляващи дружеството;
Промяна в устава на дружеството;
Промяна в Системата на управление
- 26.08.2019 г. – Тримесечен консолидиран отчет за второто тримесечие на 2019 г..
- 28.08.2019 г. – Промяна на изпълняващия длъжността Директор за връзки с инвеститорите
- 30.10.2019 г. – Тримесечен отчет за третото тримесечие на 2019 г.;
- 28.11.2019 г. – Тримесечен консолидиран отчет за третото тримесечие на 2019 г..

3. Собственост и управление

Към 31 декември 2019 г., акционерният състав на „Химснаб България“ АД е представен както следва:

	31 декември 2019	31 декември 2019	31 декември 2018	31 декември 2018
	Брой акции	%	Брой акции	%
Астер 2000 ЕООД	478 990	19.20	504 470	20.22
ЗАД Армеец	175 983	7.05	132 994	5.33
УПФ „Съгласие“	174 200	6.98	174 200	6.98
УПФ „ЦКБ-Сила“	134 270	5.38	134 270	5.38
УПФ „Бъдеще“	147 237	5.90	72 700	2.91
Други юридически лица	1 364 983	54.73	1 453 436	58.28
Физически лица	18 968	0.76	22 561	0.90
	2 494 631	100.00	2 494 631	100.00

Дружеството има едностепенна система на управление и до 23-ти юли 2019 г. се представлява и управлява от Съвет на Директорите в състав:

Красимир Димитров Бурмов – Председател на СД
Младен Иванов Стайков – Член на СД

Химснаб България АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2019 г.

Константин Василев Василев – Член на СД и Изп. Директор

До 23.07.2019 г. дружеството се представлява от Константин Василев Василев – Изпълнителен директор.

На 08.05.2019 г. В Търговския регистър към Агенцията по вписванията по партидата на „Химснаб България“ АД е вписан прокурист на дружеството – Мартин Сеферинов Първанов, който представлява дружеството заедно с изпълнителния директор или самостоятелно.

След промяната дружеството се представлява както следва:

- Изпълнителният директор Константин Василев Василев само заедно с Прокуриста Мартин Сеферинов Първанов.

- Прокуристът Мартин Сеферинов Първанов самостоятелно.

От 23-ти юли 2019 г. и към датата на съставяне на Отчета – 20-ти юли 2020 г. съставът на Съвета на директорите е:

Ивелина Белева Рахнева – Председател на СД

Марио Радков Дойков – Член на СД

Мартин Сеферинов Първанов – Член на СД и Изпълнителен директор

Дружеството се представлява от Изпълнителният директор Мартин Сеферинов Първанов. Броят на персонала към 31 декември 2019 г. е 18 служители (2018 г.-42 служители).

4. Анализ на дейността и финансовите резултати

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

4.1. Активи и пасиви

Промените в състоянието на активите и пасивите, отразени във финансовите отчети на „Химснаб България“ АД към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. са както следва:

Химснаб България АД
Годишен индивидуален доклад за дейността
2019 г.

Активи	31.12.2019	31.12.2018	Изменение
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	26 063	26 063	-
Инвестиционни имоти	20 763	20 763	-
Имоти, машини и съоръжения	185	151	34
Нетекущи активи	47 011	46 977	34
Текущи активи			
Предоставени заеми	35 118	42 034	(6 916)
Търговски и други вземания	24 060	16 737	7 323
Вземания от свързани лица	2 990	2 898	92
Материални запаси	52	44	8
Пари и парични еквиваленти	14	55	(41)
Текущи активи	62 234	61 768	466
Общо активи	109 245	108 745	500

Стойността на активите на „Химснаб България“ АД към края на 2019 г. е с 500 хил.лв. (0.459%) по-висока от стойността им към края на 2018 г.

Собствен капитал и пасиви	31.12.2019	31.12.2018	Изменение
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	2 495	2 495	-
Премиен резерв	74 976	74 976	-
Други резерви	3 360	3 366	(6)
Неразпределена печалба	4 863	4 369	494
Общо собствен капитал	85 694	85 206	488
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Приходи за бъдещи периоди	1 055	1 272	(217)
Отсрочени данъчни пасиви	1 104	1 098	6
Нетекущи пасиви	2 159	2 370	(211)
Текущи пасиви			
Приходи за бъдещи периоди	219	219	-
Търговски и други задължения	21 071	20 705	365
Пенсионни и други задължения към персонала	25	45	(20)
Краткосрочни задължения към свързани лица	36	1	35
Задължения за данъци върху дохода	41	199	(158)
Текущи пасиви	21 392	21 169	223
Общо пасиви	23 551	23 539	12
Общо собствен капитал и пасиви	109 245	108 745	500

По отношение на пасива, нарастването с 494 хил. лв (11.307 %) на стойността на позиция Неразпределена печалба се дължи на формирания положителен финансов резултат за отчетния период. Съществен дял за това имат приходите от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност.

В края на отчетния период текущите активи надвишават почти три пъти текущите пасиви, което е категорична индикация за способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие.

4.2. Приходи и разходи

Промените в постигнатите финансови резултати, отразени във финансовите отчети на „Химснаб България“ АД към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. са както следва:

	31.12.2019	31.12.2018	Изменение
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от наеми	698	968	(270)
Приходи от договори с клиенти	147	128	19
Други приходи	249	356	(107)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	30	(30)
Разходи за материали	(17)	(22)	5
Разходи за външни услуги	(239)	(287)	48
Разходи за персонала	(373)	(475)	102
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(14)	(19)	5
Себестойност на продадените стоки	(124)	(106)	(18)
Други разходи	(211)	(184)	(27)
Печалба от оперативна дейност	116	389	(273)
Финансови разходи	(454)	(20)	(434)
Финансови приходи	885	1 792	(907)
Печалба преди данъци	547	2 161	(1 377)
Разходи за данъци върху дохода	(53)	(211)	158
Печалба за годината	494	1 950	(1 456)
Общо всеобхватен доход за годината	494	1 950	(1 456)
Доход на акция:	лв.	лв.	
Основен доход на акция	0.20	0.78	(0.58)

5. Основни рискове и несигурности, на които е изложено Дружеството са:

Дейността на „Химснаб България“ АД е свързана с отдаване под наем на индустриални площи. Компаниите, които са активни в търсенето на индустриални площи, са изправени пред дилема да наемат или да построят/закупят склад. Наемът предлага повече гъвкавост, тъй като договорът може да се прекрати лесно и бързо на цената на неустойка в размер на няколко месечни наема. Въпреки че ангажира повече средства първоначално, вариантът собствена база

предлага максимална функционалност на площите и може да отговори в най-голяма степен на изискванията на наемателите, както и да намали текущите разходи на компанията.

Големият обем предлагане на нови и модерни логистични площи и високите критерии на наемателите поставят собствениците на по-остарелите индустриални имоти, каквито са имотите на „Химснаб България“ АД, под натиск. Те се принуждават да предприемат мерки за обновяване и модернизация на собствеността си, за да я направят конкурентна в настоящите пазарни условия. Тук това е възможно с минимални инвестиции, за разлика от пазара на офис и търговски площи, където имиджът и нивото на оборудване са основополагащи. Наемателите на складове могат и правят компромис с възрастта на складовете, ако те покриват критериите им за функционалност. За да минимизират риска, активните предприемачи в момента залагат на изграждането на модерни и качествени площи на добри локации и в най-честия случай стартират строителство при сериозен интерес от страна на добри наематели.

Тенденциите през 2020 г. при търсенето на индустриалните имоти ще продължават да се определят от търговците и дистрибуторите на бързооборотни стоки и строителни материали, както и логистичните оператори. Поради очакваното раздвижване на пазара в близките няколко години, на този етап потенциалните наематели няма да са склонни да сключват дългосрочни договори за наем, очаквайки алтернативите за площи под наем да се увеличат и наемите да спаднат.

И все пак, инвестирането в недвижими имоти е консервативна и нискорискова инвестиция, спрямо инвестиране в други активи, като ценни книжа, взаимни фондове, банкови депозити и др.

Рисквете, които биха могли да окажат влияние върху дейността на дружеството, се разделят на **системни рискове**, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло, и на **несистемни рискове**, представляващи риск за самото дружество и отрасъла, в който оперира.

5.1. Системни рискове

Системните рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и произтичат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основната възможност за превенция и ограничаване на тези разходи се свежда до събирането на текуща макроикономическа и политическа информация и анализ на въздействието ѝ върху Дружеството и неговите перспективи. Едно акционерно дружество не би могло да окаже влияние върху систематичните рискове, но може да ги отчете и да се съобрази с тях.

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския климат. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика и като следствие от това-негативни промени в стопанския климат, в частност евентуалните законодателни промени и по-точно тези, касаещи сектора, в който оперира Дружеството.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута. Инфлационните процеси водят до намаляване на реалната доходност, която получават инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността нетните доходи на дружествата да намалее, в следствие на повишение на лихвените равнища, при които публичното дружество може да финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

5.2. Несистемни рискове

Намаление на равнището на наемите

Имайки предвид основната дейност на „Химснаб България“ АД, динамиката на приходите на Дружеството от наеми на индустриални площи са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Имайки предвид основната дейност на „Химснаб България“ АД, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти (в т.ч. индустриалните площи), включително цените на наемите има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал. Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба на притежаваните от дружеството имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на индустриалните площи би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху цената на акциите на Дружеството.

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Основната част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да намали вниманието на риска, Дружеството договаря предплащане на услугите за наем.

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на индустриални площи да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти в този сегмент. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

Напускане на ключови служители

Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия.

Данъчно облагане

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. През последните години няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест, както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза, възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса.

Финансов риск

Финансовият риск допълва бизнес риска, когато се използват средства под формата на заеми или дългови ценни книжа при осъществяване на дейността на Дружеството. Плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. “Химснаб България“ АД е в състояние да покрива всички свои задължения и не е изправено пред финансов риск.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро. Не се ползват специални инструменти за хеджиране на този риск, тъй като той се оценява за минимален.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към момента „Химснаб България“ АД няма отпуснати банкови кредити. Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност, Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло или в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са вземанията от продажби. По отношение на своите клиенти политиката на Дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията от продажби се контролират текущо, съгласно установената политика на Дружеството и при индикатори за проблем се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от продажби.

Ефект на Covid-19 върху кредитния риск, на който е изложено Дружеството

Във връзка с глобалната пандемия от коронавирус Covid-19 в началото на 2020 г, която доведе до значително намаление на финансовата активност в световен мащаб, Дружеството анализира на база на текущо наличните данни потенциалния ефект върху своето финансово състояние и използваните модели, съгласно МСФО 9.

Както е оповестено по-долу в секция „По-важни събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет“, Ръководството счита настъпилата пандемична обстановка като некоригиращо събитие, съгласно МСС 10.

Към датата на изготвянето на настоящия индивидуален финансов отчет икономическата активност все още не е напълно възстановена и все още не е налична достатъчно статистическа информация, както за да се оценят надеждно ефектите върху българската и световна икономика, включително прогнозни данни за тяхното възстановяване през следващите месеци.

Ръководството на Дружеството е анализирано очаквания ефект, както върху икономическия ръст, така и в кредитното качество на своите контрагенти. Дружеството прилага МСФО 9 от 01 януари 2018 г. Ръководството на Дружеството извърши анализ на очаквания ефект върху общия модел на МСФО 9, основно насочен към преценки за потенциално влошаването на кредитното качество на контрагентите; и потенциалния ефект върху очакваните кредитни загуби от експозициите към контрагентите. Ръководството на Дружеството счита, че към

настоящия момент в краткосрочен план не се очаква значително влошаване на кредитното качество на контрагентите най-вече поради активните мерки, предприети от правителството на Република България. Ръководството текущо извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване, като общите временни потенциални ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от Covid-19 не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

Ръководството на Дружеството счита, че преди изтичане на по-продължителен период от време, през който може да се проявят симптоми на влошаване в общото кредитно качество, както на контрагентите, така и в общата среда, в която Дружеството оперира, не може да извърши надеждна оценка за ефекта, който Covid-19 може да окаже. По отношение на модела за изчисляване на очакваните кредитни загуби, Ръководството счита, че към този момент не може да бъде извършена промяна в общия модел, поради липса на достатъчно надеждни данни. Въпреки това Ръководството отчита възможните краткосрочни рискове върху общото развитие на икономиката в светлината на очакванията за възстановяване в периода 2021- 2022 и завръщане до средните прогнозираните нива на растеж преди Covid-19, пароди което не е извършило промяна в модела си по МСФО 9 към момента на издаване на настоящия индивидуален финансов отчет.

II. Важни събития, настъпили след датата на съставянето на годишния отчет

На 02.03.2020 г. Дружеството е представило междинен тримесечен консолидиран отчет за Четвърто тримесечие на 2019 г.

На 30.01.2020 г. Дружеството е представило междинен тримесечен отчет за Четвърто тримесечие на 2019 г.

Ръководството на Дружеството декларира, че за периода между датата на съставяне на финансовия отчет и датата на одобрението от Съвета на директорите за публикуването му, 20-ти юли 2020 г., не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития, освен следните некоригиращи събития:

- На 27.03.2020 г. на заседание на Общото събрание на съдружниците на „Димят 20“ ООД е взето решение за одобрение прехвърлянето на всички дружествени дялове на съдружника „Инфоком“ ООД на съдружника „Елпром“ АД – 309 дружествени дяла, всеки от които на стойност 100 лева. Съдружникът „Инфоком“ ООД е освободен с решение на Общото събрание на съдружниците на „Димят 20“ ООД. След прехвърлянето на дяловете „Елпром“ АД притежава 3 861 дружествени дяла, всеки от които по 100 лева, представляващи 65% от капитала на „Димят 20“ ООД, а „Химснаб България“ АД притежава 62.70 % от капитала на „Димят 20“ ООД.

- Пандемия на коронавирус (Covid-19)

Разпространението по целия свят на нов коронавирус (Covid-19) доведе в началото на 2020 г. до редица трудности в бизнеса и дейностите на цели икономически сектори. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на (Covid-19) пандемия на коронавирус. На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един

месец, впоследствие удължено с още един месец и въведе редица ограничителни и защитни мерки за бизнеса и хората.

Прогнозите за очакваното развитие на всички сектори в икономиката, включително и тези, в които оперира предприятието, през 2020 г. и през следващите години пряко ще зависят от развитието на пандемията и свързаните с това ограничителни мерки, икономическа стагнация и криза в здравеопазването.

Отчитайки както предписанията на здравните власти, така и негативните ефекти от мерките за овладяване на пандемията – ограничения на движението на хора, транспортни средства и стоки, водещи до понижена икономическа активност, ръководството на предприятието взе мерки за подобряване на ефективността на работните процеси и оптимизиране на разходите. Едновременно с това, отчитайки факта, че персоналът е основен ресурс във всеки бизнес, с цел осигуряване на добри пазарни позиции при възстановяване на нормалната икономическа дейност, ръководството насочи усилията си към запазване на работните места на служителите в предприятието.

За периода от обявяване на наличието на пандемията на коронавирус до настоящия момент Дружеството няма прекратени договори за наем, както и не е редуцирало договорните наемни цени в посока намаление. Нивото на приходите от наеми е запазено. Съществува известна забава в плащанията от някои клиенти-наематели, изразена най-вече в периода март-април 2020 година. Постепенно клиентите навакват закъснелите си плащания и очакванията са до края на годината всички наематели да са единствено с текущи задължения към предприятието. Ситуацията и предприети от държавните органи мерки във връзка с пандемията са изключително динамични и трудно предвидими. В резултат на това на този етап ръководството на Дружеството не може надеждно да оцени количествените параметри на въздействието на коронавирусната пандемия върху бъдещите финансови резултати.

III. Данни за предвижданото развитие на Дружеството

Дружеството разполага с квалифициран мениджърски екип. Това заедно с притежаваните стратегически активи са заложили в стратегията за развитието на Дружеството. „Химснаб България” АД има възможност да ползва външно финансиране, с което да обезпечи финансовите ресурси необходими за реализиране на заложените дейности за следващите години при условие, че вътрешните се окажат недостатъчни. На базата на тези предположения следва да бъде запазена сегашната позиция на пазарите (основно отдаването под наем на индустриални площи), където оперира Дружеството.

Описание на ключовите моменти на стратегическия план

Стратегическият план на дружеството включва проследяване на извършваните разходи на плана, както и текущи корекции по време на изпълнението му. Ключовите моменти в стратегическия план на дружеството са маркетинговата политика и инвестициите. Основен момент на плана е надзор върху изпълнението му и фактическото му извършване.

„Химснаб България” АД има възможност да реализира своите цели чрез използването както на вътрешно, така и на външно финансиране. Външното финансиране може да бъде осигурено чрез банкови или, евентуално, с облигационни заеми, а също и чрез набиране на капитал на фондовата борса (издаване на последваща емисия акции). Осигуряването на вътрешното финансиране на „Химснаб България” АД в бъдеще ще зависи от размера на

собствените парични средства на дружеството, степента на самостоятелност на дружеството, адаптивното реагиране на потребителското търсене в сферата на отдаване под наем на индустриални площи, както и от степента на техническо обновяване на притежаваните дълготрайни материални активи, а на външното – основно от макроикономическата ситуация в глобален, регионален и най-вече национален план.

Описание на дейността на дружеството за период 5 - 8 г.

През следващият 5 – 8г. период дружеството планира постигане на достатъчно добри резултати чрез повишаване доверието сред клиентите и привличане на нови клиенти, както и използване на потенциалното възходящо развитие на бизнес-цикъла. Във връзка с това „Химснаб България” АД се надява, че ще може да предложи по-качествени продукти и услуги на своите клиенти. Това от своя страна ще доведе до подобрена ефективност във финансовите резултати и съответно по-добри печалби за акционерите, вследствие нарастване на пазарната стойност на акциите и като следствие, евентуално, по-големите възможности за разпределяне на дивидент.

В бъдеще „Химснаб България” АД ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите, реализиране на положителни финансови резултати и контролиране на риска, свързан с притежаваните и отдавани под наем недвижими имоти (основно индустриални площи), собственост на Дружеството.

Маркетингов план - целеви сегменти, стратегия за обхващане на пазара, план на продажбите, дистрибуция и реклама

Маркетинговият план на „Химснаб България” АД предвижда:

- изграждане на цялостната рекламна и PR политика на дружеството, като част от маркетинговия микс;
- конкуретни цени съобразени с пазарните условия;
- поддържане и оптимизиране на контактите с клиентите на дружеството;
- акуратност на извършваните от „Химснаб България” АД услуги;
- популяризиране на електронната страница на дружеството;
- увеличаване на пазарния дял на дружеството в сектора на отдаване под наем на индустриални площи .

Стратегията на дружеството за обхващане на пазара предвижда и включване на нови дистрибуционни канали (евентуално за дейностите извън отдаването под наем).

Организация и управление

С цел подобряване на организацията ще се съблюдават всички вътрешнофирмени процеси в компанията.

Инвестиции

В бъдеще поради характера на дейността на „Химснаб България” АД голяма част от инвестициите на дружеството ще са свързани с очакваната основна дейност: отдаване под наем на складови помещения, логистични услуги, сключване на договори за наем, управление и продажба на недвижими имоти и др. Една от основните цели на планираните инвестиционни разходи е обновяване и поддържане на материално техническата база.