ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2018 ГОДИНА

НА

„ФЕСТА ХОЛДИНГ" АД

Съгласно чл. 39 от ЗСч.

гр. София

1. Развитие и финансово състояние на дружеството през 2018година.

1.1. Обща информация. Предмет на дейност.

Настоящият индивидуален доклад е изготвен на основание чл.39 от Закона за счетоводството и чл. 247 от Търговския закон и има за цел да представи дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление на дружеството през 2018 г. Данните от индивидуалния доклад са отразени в индивидуалния годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.

Феста Холдинг е холдингово акционерно дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 7836/2005. В изпълнение на изискванията на Закона за търговския регистър, дружеството е преregистрирано в Агенция по вписванията, Търговски регистър, с ЕИК 103123984.

Предметът на дейност на дружеството включва отдаване под наем на собствени недвижими имоти и движими вещи; придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; търговска дейност и предоставяне на лечебно-възстановителни услуги.

Към 31 декември 2018 г. основният капитал на дружеството е в размер на 16 580 хил.лева, разпределен в 16 580 броя обикновени поименни акции, всяка една с номинал от 1 000 лева и с право на един глас в Общото събрание на акционерите. Акционерите са изпълнили изцяло задължението си за вноски. Разпределението на акционерното участие в дружеството е както следва:

- Петя Славова 14 276 броя акции 86.10 %
- Жени Славова 1 152 броя акции 6.95 %
- Ивайло Василев 1 152 броя акции 6.95 %

Дружеството е с едностепенна система на управление и адрес на управление - гр.София, бул.България 83[A]. Към 31.12.2018 г. Съветът на директорите е в състав: Петя Иванова Баракова – Славова – Председател на съвета на директорите, Минка Славова Киркова - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, Златомир Куманов Димитров- Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, Жени Венциславова Славова – Член на Съвета на директорите, Ивайло Митков Василев - Член на Съвета на директорите и Ивелин Трифонов Симеонов - Член на Съвета на директорите от 08.11.2018г. Дружеството се представлява от Председателя на Съвета на директорите и Изпълнителните директори заедно и поотделно.

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане, Международни счетоводни стандарти и от Разяснения, предоставени от Комитета за Разяснения на Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за Разясненията (ПКР), които са в сила за 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейските общности (Комисията).

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията, които са уместни за неговата дейност.

Ефектите от приложението за първи път на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ и МСФО 9 „Финансови инструменти“ са представени както следва:

- Дружеството е избрало модифицирано ретроспективно прилагане за първи път на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“.
- Дружеството е приложило изключенията (облекченията) при първоначалното прилагане на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Изготвянето на финансовия отчет изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до представените балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Приблизителните оценки се оценяват въз основа на най-актуалната налична и надеждна информация.

Използването на разумни приблизителни оценки представлява основен елемент в изготвянето на финансовите отчети и не намалява тяхната достоверност. Прилагането на Международните стандарти за финансово отчитане изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовите отчети и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те се извършват на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към края на отчетния период. Действителните резултати биха могли да се различават от представените във финансовите отчети.

Съгласно изискванията на националното законодателство дружеството следва да изготви консолидиран финансов отчет и този индивидуален финансов отчет ще представлява неразделна част от консолидирания отчет на икономическата група.

1.2. Резултати от дейността и финансово състояние на дружеството

През отчетната 2018 г. дружеството продължи да извършва своята дейност главно в отдаване под наем на собствени недвижими имоти, предоставяне на лечебно-възстановителни услуги, управление на дъщерните дружества.

За 2018 г. основните параметри на дейността на дружеството са:

- Отдаване под наем на недвижими имоти заема 79.85% от общия обем на приходите от продажби
- Приходи от продажби на стоки и услуги на населението – 13.84 %.
- Приходи от управление на дъщерни дружества – 6.31%.

1.2.1. Приходи от продажби

Реализираните приходи от продажби по видове дейности за 2018, сравнени с 2017г. са както следва:

Вид приход	2018 г.	2017 г.
Продажби на стоки	**401**	**184**
Продажби на услуги, в т.ч.	**4 021**	**4 434**
Договори за оперативен лизинг (наеми)	3 705	4 162
Услуги Дом Младост	241	237
Други приходи от услуги – консултантски услуги	75	35
Други приходи, в т.ч.	**218**	**266**
Приходи от участие в управителни органи	200	203
Други приходи от дейността	18	63
Общо	**4 640**	**4 884**

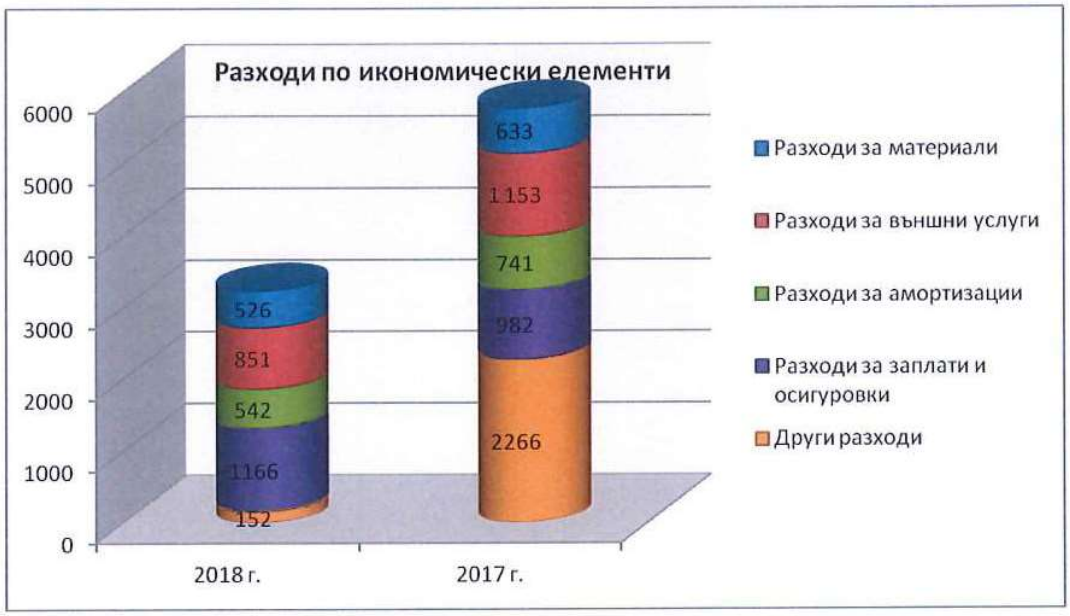


1.2.2. Финансови приходи

Вид приход	2018 г.	2017 г.
Приходи от участия	**587**	**152**
Приходи от лихви	**146**	**334**
Финансови приходи от операции с финансови инструменти	**-**	**803**
Общо	**733**	**1 289**

1.2.3. Разходи по икономически елементи

Вид разход	2018г.	2017 г.
Разходи за материали	526	633
Разходи за външни услуги	851	1 153
Разходи за амортизации	542	741
Разходи за заплати и осигуровки	1 166	982
Обезценка на активи	6	351
Други разходи	146	1 915
Общо	3 237	5 775



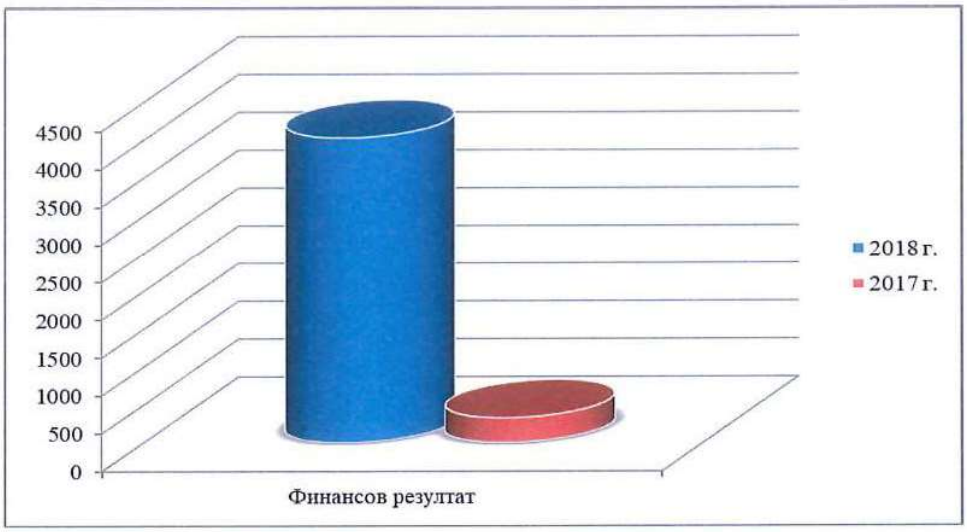
1.2.4. Финансови разходи

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Разходи за лихви	427	1 664
Отрицателни курсови разлики	1	-
Други финансови разходи	53	56
Общо	481	1 720

През 2018 г. дружеството е реализирало резултат от освобождаване на нетекущи активи в размер на 687 хил. лв. и резултат от освобождаване на инвестиции в дъщерни предприятия в размер на 2 219 хил. лв.

1.2.5. Финансов резултат

Съгласно индивидуалния отчет за доходите отчетеният финансов резултат за 2018 година е балансова печалба в размер на 4 033 хил.лв., а за 2017 година- балансова печалба 329 хил.лв.



2. Анализ на основните финансови показатели за резултата от дейността, персонал и свързани лица

2.1. Финансови показатели

Финансовото състояние на дружеството за 2018 година се характеризира със следните финансови показатели, съпоставени с предходната година:

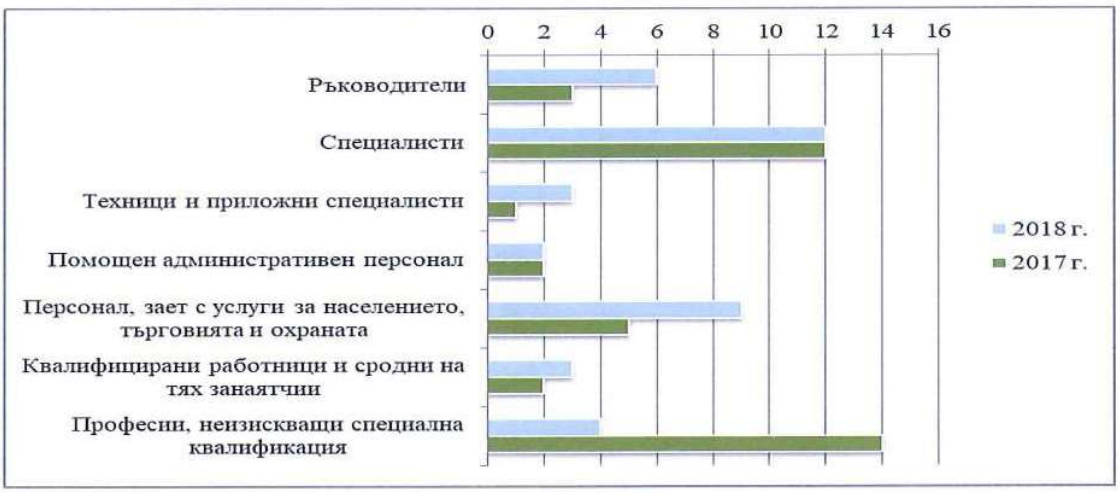
Показатели	2018 г.	2017 г.	Изменение	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Дълготрайни активи /общо/	90 859	75 733	15 126	20%
Краткотрайни активи в т.ч.	9 688	17 022	(7 334)	-43%
Материални запаси	25	35	(10)	-29%
Краткосрочни вземания	2 009	11 211	(9 202)	-82%
Краткосрочни финансови активи	7 196	5 606	1 590	28%
Парични средства	458	170	288	169%
Обща сума на активите	100 547	92 755	7 792	8%
Собствен капитал	76 947	72 914	4 033	6%
Финансов резултат	4 033	329	3 704	1 126%
Дългострочни пасиви	6 380	1 956	4 442	266%
Краткосрочни пасиви	17 220	17 885	(665)	-4%
Обща сума на пасивите	23 600	19 841	3 759	19%
Приходи общо	5 373	6 173	(800)	-13%
Приходи от продажби	4 640	4 884	(244)	-5%
Разходи общо	3 861	7 575	(3 714)	-49%

Коефициенти	2018 г.	2017 г.	Изменение	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	0.05	0.00	0.05	1062%
На активите	0.04	0.00	0.04	1031%
На пасивите	0.17	0.02	0.15	931%
На приходите от продажби	0.87	0.07	0.80	1190%
Ефективност:				
На разходите	1.39	0.81	0.58	71%
На приходите	0.72	1.23	(0.51)	-41%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	0.56	0.95	(0.39)	-41%
Бърза ликвидност	0.56	0.95	(0.39)	-41%
Незабавна ликвидност	0.44	0.32	0.12	38%
Абсолютна ликвидност	0.03	0.01	0.02	180%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	3.26	3.67	(0.41)	-11%
Задлъжнялост	0.31	0.27	0.04	15%

2.2. Численост и структура на персонала

Разпределението на персонала по категории за 2018г. и 2017г. е както следва:

Средносписъчен брой персонал по категории	2018 г.	2017 г.
Ръководители	6	3
Специалисти	12	12
Техници и приложни специалисти	3	1
Помощен административен персонал	2	2
Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната	9	5
Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии	3	2
Професии, неизискващи специална квалификация	4	14



2.3. Свързани лица

Към 31 декември 2018 г. Феста Холдинг АД има участия в капитала на следните дъщерни дружества:

- „ЗК България Иншурънс " АД, ЕИК 131233651,
- „Инвестбанк" АД, ЕИК 831663282,
- „Еф Асетс" ЕАД, ЕИК 103051264,
- „Феста секюрити" ЕООД, ЕИК 102682419,
- „Дом Младост" ЕООД, ЕИК 204602209.

Към 31.12.2018 година дружеството притежава следните участие в асоциирани и други предприятия:

- „Феста Хотели" АД, ЕИК 175286794
- „Черноморско злато" АД, ЕИК 102036786
- „Джоб'' ООД – Италия.

Информация за сделките и неуредените салда със свързани лица, дружеството оповестява подробно в Приложението към финансовия отчет, Други оповестявания, т.1 Свързани лица и сделки със свързани лица.

3. Важни събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

След края на отчетния период не са възникнали други събития, както коригиращи или други значителни некоригиращи събития, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на дружеството.

4. Предвиждано развитие на дружеството. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2019 година ръководството на дружеството ще продължава дейността си по структуриране и ефективно използване на недвижимите имоти, човешките ресурси и управление на дъщерните дружества.

През отчетната 2018 година Дружеството няма извършени действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

5. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д и 247 от Търговския закон.

5.1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

✓ През годината дружеството не е извършвало сделки свързани с придобиване и прехвърляне на собствени акции от капитала на дружеството

5.2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

✓ Дружеството не притежава собствени акции към 31.12.2018 г.

5.3 Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

✓ Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите са в размер на 512 хил. лева. Не са изплащани други видове доходи.

5.4. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

✓ През годината няма придобити и/или прехвърлени акции и облигации на дружеството

5.5. Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

✓ В устава и вътрешните документи на дружеството не се предоставят привилегии и облекчения на членовете на Съвета на директорите за придобиване на акции на дружеството, нито са предвидени специални забрани за това.

5.6. Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

✓ Петя Иванова Баракова-Славова не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Петя Иванова Баракова-Славова притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества: „Пропъртис ПС“ ЕООД, ЕИК 203178597; „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984; „Джоб“ С.р.л., Италия.

Петя Иванова Баракова-Славова участва в управлението на следните дружества: „Пропъртис ПС“ ЕООД, ЕИК 203178597; „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984; „Феста хотели“ АД, ЕИК 175286794; „Инвестбанк“ АД, ЕИК 831663282, „ЗК България Иншурънс“ АД, ЕИК 131233651; „Джоб“ С.р.л., Италия.

- ✓ Жени Венциславова Славова не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

  Жени Венциславова Славова притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества: „Гриин нюз“ ЕООД, ЕИК 203002866; „Хепи енд хелти“ ООД, ЕИК 202690139; „Фемили Баланс“ АД, ЕИК 201231325.

  Жени Венциславова Славова участва в управлението на следните дружества: „Гриин нюз“ ЕООД, ЕИК 203002866; „Хепи енд хелти“ ООД, ЕИК 202690139; „Фемили Баланс“ АД, ЕИК 201231325; „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984; „Феста хотели“ АД, ЕИК 175286794.
- ✓ Ивайло Митков Василев не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

  Ивайло Митков Василев притежава повече от 25 на сто от капитала на: „Чалис“ ЕООД, ЕИК 200323062.

  Ивайло Митков Василев участва в управлението на следните дружества: „Чалис“ ЕООД, ЕИК 200323062; „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984;
  „Еф Асетс” ЕАД, ЕИК 103051264 от 30.01.2019 г.
- ✓ Минка Славова Киркова не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

  Минка Славова Киркова не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.

  Минка Славова Киркова участва в управлението „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984 и „Еф Асетс” ЕАД, ЕИК 103051264.
- ✓ Златомир Куманов Димитров не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

  Златомир Куманов Димитров не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.

  Златомир Куманов Димитров участва в управлението на „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984 и „Еф Асетс” ЕАД, ЕИК 103051264.
- ✓ Ивелин Трифонов Симеонов не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

  Ивелин Трифонов Симеонов не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.

Ивелин Трифонов Симеонов участва в управлението на следните дружества: „Феста делфинариум“ ЕООД, ЕИК 148102368; „Дом Младост” ЕООД, ЕИК 204602209 и „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984.

6. Наличие на клонове на предприятието

Към 31 декември 2018 г. „Феста Холдинг“ АД няма регистрирани клонове.

7. Използвани финансови инструменти. Политика по финансовите рискове

7.1. Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се изразява във възможността да не получи в договорения размер или въобще финансов актив, както и възможността да получи финансов актив, но на по-късна дата от уговорената.
Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Максималната експозиция на кредитен риск към края на отчетния период е балансовата стойност на всеки клас финансови активи, представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени когато за финансовият актив са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост.
Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на баланса.

31.12.2018 г.	Просрочени		С ненастъпил падеж		С предоговорен падеж, който не е настъпил		
	обезценени	не обезценени	обезценени	не обезценени	обезценени	не обезценени	Общо
Текущи активи	-	**101**	-	**7 387**	-	**1 717**	**9 205**
Текущи финансови активи от свързани лица				7 169			7 169
Текущи финансови активи				27			27
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	318			132		1 712	2 162
Текущи търговски и други вземания от свързани лица-обезценка	(318)						(318)
Текущи търговски и други вземания	27	101		59		5	192
Текущи търговски и други вземания-обезценка	(27)						(27)
Общо финансови активи	-	**101**	-	**7 387**	-	**1 717**	**9 205**

7.2. Ликвиден риск

Рискът, че предприятието ще срещне трудности при изпълнението на задължения, свързани с финансови пасиви. За ограничаване на риска, политика на дружеството е да оперира само със стабилни финансови институции, чрез осигуряване на кредитни линии за дългосрочно и краткосрочно финансиране. Към настоящия момент дружеството няма просрочени финансови пасиви.

Стойностите на финансовите активи и пасиви на дружеството са разпределени по падежи на действащите към края на отчетния период договори.

31.12.2018 г.	до 1 м.	2-3 м.	4-6 м.	7-12 м.	1-2 г.	3-5 г.	над 5 г.	без матурит ет	Общо
Нетекущи пасиви	-	-	-	-	2 116	3 177	1 067	-	6 360
Нетекущи финансови пасиви					2 116	3 177	1 067		6 360
Нетен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	-	-	(2 116)	(3 177)	(1 067)	-	(6 360)
Комулативен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	-	-	(2 116)	(5 293)	(6 360)	(6 360)	(6 360)
Текущи пасиви	170	176	266	11 922	-	-	-	-	12 534
Текущи финансови пасиви към свързани лица				11 229					11 229
Текущи финансови пасиви	93	176	266	440					975
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	17			101					118
Текущи търговски и други задължения	60			152					212
Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	(170)	(176)	(266)	(11 922)	-	-	-	-	(12 534)
Комулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	(170)	(346)	(612)	(12 534)	(12 534)	(12 534)	(12 534)	(12 534)	(12 534)
Общо финансови активи	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Общо финансови пасиви	170	176	266	11 922	2 116	3 177	1 067	-	18 894
Общо Нетен ликвиден дисбаланс	(170)	(176)	(266)	(11 922)	(2 116)	(3 177)	(1 067)	-	(18 894)
Общо Комулативен ликвиден дисбаланс	(170)	(346)	(612)	(12 534)	(14 650)	(17 827)	(18 894)	(18 894)	(18 894)

7.3. Пазарен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск от промяната в лихвените равнища на финансовите инструменти, с който оперира. Справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент варират поради промени в лихвените нива, което поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Този риск се управлява текущо от ръководството на дружеството, с цел минимизиране на евентуални загуби от промяна на пазарните лихвени равнища.

Анализ на чувствителността към изменението на лихвените нива, спрямо финансовият резултат :

Ефект върху печалба/загуба нето от данъци	31.12.2018 г.
При увеличение на лихвени нива с 0,5%	(78)
При намаление на лихвени нива с 0,5%	78

7.4. Валутен риск

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в обменните курсове. Финансовите активи и пасиви, с които оперира дружеството са в български лева и евро, поради което финансовият резултат не се влияе съществено от промените в обменните курсове.

Настоящият доклад е индивидуален доклад за дейността на Феста Холдинг АД за 2018 г. и ще бъде включен в консолидирания доклад за дейността на групата.

30.03.2019 г.

гр. София

Минка Киркова

Изпълнителен директор

на Феста Холдинг АД