

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА НА „ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ ” АД
ЗА 2024 Г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ
С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 44 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И
ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.

“ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ” АД

Консолидиран Доклад за дейността за годината завършваща на 31.12.2023

Ръководството представя своя годишен Консолидиран доклад и годишния Консолидиран финансов отчет към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти. Този Консолидиран финансов отчет е одитиран от Регистриран одитор Екатерина Бисерова Славкова, диплома №0638 от ИДЕС.

Описание на дейността

Дружествата от Групата са регистрирани в България, Македония, Румъния, Испания и Словения. Групата извършва дейността си в следните направления
Строителство на жилищни сгради в България и Словения.

Хотелиерство

Предоставяне и управление на краткосрочни небанкови потребителски кредити в Румъния, в Македония и в Испания.

Организиране на хазартни игри

Търговия на едро на хигиенни материали

Управление на собствени недвижими имоти

Нетната печалба за Групата за 2024 г. е в размер на 53 085 хил. лв. Данъчното облагане на дружествата от Групата се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Структура на основния капитал на Дружеството-майка

Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (хил.лв.)
ДАНИЕЛ НИКОЛАЕВ ЛЕЧЕВ	7 408 945	7 409
МАРТИН МАНОЛОВ ВЕЛЕВ	7 408 945	7 409
НИКОЛАИ ПЕНЧЕВ ПЕНЧЕВ	10	
100%	14 817 900	14 818

„ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ” АД консолидира дейността на следните дъщерни дружества

Наименование	% Дял в капитал
БАЛКАНФОН ЕООД	100.00%
БЕЛА ГАРДЪН	100.00%
БИ ТУ БИ ЕООД	100.00%
ВРАНА ПРОПЪРТИС ЕООД	100.00%
ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТ ЕООД	100.00%
ДИВЕРТИМЕНТО ЕООД	100.00%
ЕМ ВИ ОНЛАЙН ЕАД	100.00%
КОРЕКТ ТРАНС АД	99.66%
ЛАРИС – ВЕГА ООД	99.90%

“ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ” АД

Консолидиран Доклад за дейността за годината завършваща на 31.12.2023

БХМ АД	50.00%
БХМ КАЗИНО БЪЛГАРИЯ ООД	50.00%
ПОЛО 11 ЕООД	100.00%
РЕЗОНА СЛОВЕНИЯ ЕООД	52.00%
СИТИ ХОУМ ЕКСПО	100.00%
Сити Хоум Парк ЕООД	100.00%
ФЕНИКС ГОЛД ЕООД	100.00%
ПРОФОНДО 2000 ЕООД	95.00%
ЧЕРНО МОРЕ ХОТЕЛ МЕНИДЖМЪНТ АД	90.08%
ЛАКС МЕДИА АД	100.00%
ТРАВНА РИТЕЙЛ ПАРК ООД	50.00%
БАЛКАНФОН ИНТЕРНЕШЪНЪЛ ООД	50.00%
СМ 5 АД	50.00%
Фин Ойл ООД	33.33 %
Ем Ви Пропърти АД	38.59 %
СОВИКО ООД	50.00%
КУИНКО ООД	50.00%
ЕМ ВИ ФАЙНЕНС ООД	70.00%

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2024 г., „ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ” АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2024 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

ДАНИЕЛ НИКОЛАЕВ ЛЕЧЕВ

НИКОЛАЙ ПЕНЧЕВ ПЕНЧЕВ

БЕЛА ГАРДЪН, ЕИК/ПИК 121849100, Държава: БЪЛГАРИЯ

Представител на Дружеството-майка е Даниел Николаев Лечев.

Система за управление на качеството

Групата е провела мероприятия и програми, насочени към подобряване на технологичните процеси, намаляване на брака и допълнителната работа. Тези подобрения са осъществени изцяло от специалистите на фирмата. Ефикасността и действеността на сертифицираната ни Интегрирани система за управление на качеството ISO 9001:2015, Околната среда ISO 14001:2015 и Здравео и безопасност при работа ISO 45001:2018, съответствие с изискванията на международните стандарти.

“ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ”АД**Консолидиран Доклад за дейността за годината завършваща на 31.12.2023**

Преглед на дейността

Резултатът за Групата за текущия период е нетна печалба в размер на 53 085 хил.лв.

Резултатите от дейността са представени в следната таблица:

Показатели	(в хил.лв.)	
	Към 31.12.2024 г.	Към 31.12.2023 г.
Общо приходи от дейността	491 203	384 610
Общо разходи от дейността	432 084	328 982
Финансов резултат от дейността за Групата	46 942	45 732

№	Коефициенти	2024 г.	2023 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Ефективност:				
1	На разходите	1.1368	1.1691	(0.0323)	-3%
2	На приходите	0.8796	0.8554	0.0243	3%

Анализ на продажби и структура на разходите

Нетните приходи са в размер на 491 203 хил. лв. и са свързани с основната дейност на дружествата, като основните са: 19 792 хил. лв. – продадена продукция, 22 778 хил. лв. – продажба на стоки, 423 168 хил. лв. – предоставени услуги, 9 978 хил. лв. – други

Разходите по икономически елементи са в размер на 409 918 хил. лв. и са свързани с основната дейност на дружествата, като основните разходи са: 11 836 хил. лв. – за суровини и материали, 83 130 хил. лв. – за външни услуги, 20 920 хил. лв. – за амортизации, 111 810 хил. лв. – за персонала и 74 511 хил. лв. – други

Финансов отчет и анализ

Капиталова структура

Собственият капитал за Групата е 295 927 хил. лв.

Основния капитал е в размер на 14 818 хил.лв.

№	Коефициенти	2024 г.	2023 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Финансова автономност:				
1	Финансова автономност	1.8110	1.5879	0.2232	14%
2	Задлъжнялост	0.5522	0.6298	(0.0776)	-12%

“ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ” АД

Консолидиран Доклад за дейността за годината завършваща на 31.12.2023

Анализ на ликвидността

През 2024 г. „Групата” покрива своите разходи само чрез собствени средства.

№	Коефициенти	2024г.	2023 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Ликвидност:				
1	Обща ликвидност	3.5725	3.4585	0.1139	3%
2	Бърза ликвидност	2.4624	2.3236	0.1388	6%
3	Незабавна ликвидност	0.8598	0.7554	0.1044	14%
4	Абсолютна ликвидност	0.8083	0.7554	0.0529	7%

Анализ на рентабилността

Показателите за рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите и на реалните активи на групата.

Коефициентите на рентабилност показват темповете на възвръщаемост на капитала и са представени в следната таблица:

№	Коефициенти	2024 г.	2023 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0.1438	0.1627	(0.0190)	-12%
2	На активите	0.0917	0.0998	(0.0081)	-8%
3	На пасивите	0.2604	0.2584	0.0020	1%
4	На приходите от продажби	0.1008	0.1263	(0.0255)	-20%

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

Показатели					
№	Показатели	2024 г.	2023 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	223 968	207 724	16 244	8%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	282 911	250 443	32 468	13%
3	Материални запаси	91 474	82 181	9 293	11%
4	Краткосрочни вземания	124 596	113 562	11 034	10%
5	Парични средства	62 842	54 700	8 142	15%
6	Обща сума на активите	512 057	458 167	53 890	12%
7	Разходи за бъдещи периоди	5 178	1 365	3 813	279%
8	Налични краткотрайни активи	277 733	249 078	28 655	12%
9	Собствен капитал	326 507	281 000	45 507	16%

“ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ” АД

Консолидиран Доклад за дейността за годината завършваща на 31.12.2023

10	Финансов резултат	46 942	45 732	1 210	3%
11	Дългострочни пасиви	102 546	104 555	(2 009)	-2%
12	Краткосрочни пасиви	77 743	72 413	5 330	7%
13	Обща сума на пасивите	180 289	176 968	3 321	2%
14	Приходи общо	491 203	384 610	106 593	28%
15	Приходи от продажби	465 738	362 204	103 534	29%
16	Разходи общо	432 084	328 982	103 102	31%

Стопански цели за 2024 г.

Изпълнението на програмата за 2024 г., която ръководството си е поставило като основна цел, ще гарантира стабилност на Групата, поддържане и развитие на основното технологично оборудване, материалната база и добри финансово - икономически показатели.

Предвиждано развитие на Групата

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Групата в краткосрочен план.

Икономическо развитие на Групата ще се осъществява чрез повишаване на производителността на труда и увеличаване на пазарния дял.

Развитие на персонала ще се реализира чрез повишаването на квалификацията, чрез участие в курсове и програми за подобряване на квалификацията.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2023 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството-майка. ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ АД не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

Към края на отчетната 2023 г има членове на управителния орган на “Ем Ви Еф Холдинг” АД, които пряко притежават акции от капитала на дружеството-майка.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Групата.

През изминалият отчетен период, няма придобити и прехвърлени акции на дружеството от членовете на Съвета на Директорите.

През 2024 г. не са сключвани договори по смисъла на чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2024 г. членовете на Съвета на директорите имат следните участия в управителни органи на дружества, по смисъла на чл.247, ал.2, т.4 от Търговския закон:

1. Даниел Николаев Лечев

"СМ-5" ООД

Управители

“ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ” АД

Консолидиран Доклад за дейността за годината завършваща на 31.12.2023

"СИТИ ХОУМ ПАРК" ЕООД	Управители
"НОРИЛА" ЕООД	Управители
"ЛАРИС ВЕГА ПРОПЪРТИС" ЕООД	Управители
"БЪЛГАРИЯ ХОТЕЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД	Съвет на директорите
"ЧЕРНО МОРЕ ХОТЕЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД	Съвет на директорите
"ЕЙ ДЖЕЙ ПАРТНЪРС" ЕАД	Съвет на директорите
"БЪЛГАРИЯ ХОТЕЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД	Представители на юридическо лице или друго правно образувание, чрез което пряко се упражнява контрол
"СИТИ КЕШ" ООД	Представители на юридическо лице или друго правно образувание, чрез което пряко се упражнява контрол
"ЕМ ВИ ПРОПЪРТИ" АД	Представители на юридическо лице или друго правно образувание, чрез което пряко се упражнява контрол
"ДАКС-МЕДИЯ" АД	Представители на юридическо лице или друго правно образувание, чрез което пряко се упражнява контрол
"ГАЛАКСИ БОУЛИНГ" АД	Представители на юридическо лице или друго правно образувание, чрез което пряко се упражнява контрол
"СИТИ КЕШ" ООД	Представители на юридическо лице или друго правно образувание, чрез което непряко се упражнява контрол

2. Николай Пенчев Пенчев

"Кеш Пойнт Заложни къщи" ООД,	Управители
"ФИНСТАРТ" ЕООД	Управители
"Сити Хоум Експо" ЕООД	Управители
"СИТИ ХОУМ ПАРК" ЕООД	Управители
"СИТИ КЕШ" ООД	Управители
"ЕЙ ДЖЕЙ ПАРТНЪРС" ЕАД	Представител
"БЪЛГАРИЯ ХОТЕЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД	Съвет на директорите
"ЧЕРНО МОРЕ ХОТЕЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД	Съвет на директорите

Информация относно използваните от дружествата в Групата финансови инструменти

“ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ”АД

Консолидиран Доклад за дейността за годината завършваща на 31.12.2023

През 2024 г. Групата не е използвала финансови инструменти като ценни книжа, инструменти на паричния пазар и деривативни финансови инструменти, като финансови опции, фючърси и форуърдни сделки, лихвени и валутни суапове.

Управление на капиталовия риск

Целите на Групата при управление на капитала са да защитят правото на дружествата от Групата да продължат като действащи дружества с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Управление на финансовия риск

Групата има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

Основни положения за управление на риска

Изпълнителните директори и Съветите на директорите носят отговорността за установяване и надзор на рамката за управление на рисковете в Групата. Вътрешният контрол извършва, както периодични така и при специални случаи проверки за управление на риска и процедури, чиито резултати се докладват на Съвета на директорите.

Политиките за управление на риска в Групата са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Групата, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Групата. Групата чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Групата е изложена на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.

“ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ” АД

Консолидиран Доклад за дейността за годината завършваща на 31.12.2023

Мерки за намаляване на кредитния риск са свързани с анализ на клиентите и работата по проекти с гарантирани инвестиции.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитния риск.

Кредитната политика на Групата предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Групата не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Групата прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Групата.

Групата следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Групата е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването на банкови овърдрафти, банкови заеми, облигации, привилегировани акции, финансов лизинг.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Групата или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта. Групата управлява ценовия риск като използва за основа международни котировки за определяне цените на продаваните продукти и тези, които осъществяват корелация между цените на суровия петрол и реализираните продукти.

Валутен риск

Дружествата от Групата нямат обичайни сделки във валута, различна от български лев и евро, поради което тя не е изложена на риск, свързан с възможните промени на валутния курс на щатския долар. Дружествата от групата не използват специални финансови инструменти за хеджиране на риска, тъй като употребата на подобни финансови инструменти не е обичайна практика в Република България.

Лихвен риск

Групата управлява своя лихвен риск, като определя целево съотношение на заеми с плаваща към заеми с фиксирана лихва.

“ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ” АД

Консолидиран Доклад за дейността за годината завършваща на 31.12.2023

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Групата, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Групата.

Целта на Групата е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Групата, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Групата за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка на по-големите инфраструктурни проекти.

Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2024 г. Групата не е извършвала изследователска и развойна дейност.

Наличие на клонове на предприятието

Групата няма регистрирани клонове.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на консолидирания финансов отчет към 31 декември 2021 г. и е направило разумни и предпазливи преценки,

“ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ” АД

Консолидиран Доклад за дейността за годината завършваща на 31.12.2023

предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като консолидирания финансов отчет е изготвен на принципа „действащо 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.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия консолидиран доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Групата за изминалия период, както и нейното състояние и основните рискове, пред които е изправена.

Даниел Николаев Лечев

Представител на „ЕМ ВИ ЕФ ХОЛДИНГ“ АД