ВИНЪС АД

Индивидуален Финансов Отчет
за годината, приключваща на 31 Декември 2018 година
с независим одиторски доклад

Съдържание

Отчет за финансовото състояние	2 стр
Отчет за всеобхватния доход	3 стр
Отчет за промените в собствения капитал	4 стр
Отчет за паричните потоци	5 стр
Бележки към финансовия отчет	6 стр

Независим одиторски доклад

Отчет за финансовото състояние към 31 Декември 2018 г

в хиляди лева

	Бележка	31 Декември 2018	31 Декември 2017
Активи			
Имоти, машини и оборудване	6	598	600
Биологични активи	7	15	15
Инвестиции в асоциирани предприятия	8	1644	1660
Общо дълготрайни активи		**2257**	**2275**
Предоставени аванси	9	74	74
Предоставени лихвени заеми	10	145	145
Други вземания	11	17	1
Отсрочени данъци от печалбата	12	5	3
Парични средства и еквиваленти	13	19	32
Общо краткосрочни активи		**260**	**255**
Общо активи		**2517**	**2530**
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14	3063	3063
Неразпределена печалба / непокрита (загуба)		(597)	(586)
Общо собствен капитал		**2466**	**2477**
Други задължения	16	51	53
Общо краткосрочни пасиви		**51**	**53**
Общо капитал и пасиви		**2517**	**2530**

Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

"ВИНЪС" АД София

.....
Йоанис Бонакис –
Изпълнителен директор

10.02.2019

A & D Consult

.....
Аксения Михайлова - Дочева - съставител
(представляващ Ей енд Ди Консулт ООД)

0548 Григор Кръстев
Регистриран одитор

28.03.2019

Отчет за всеобхватния доход
за годината, приключваща на 31 Декември 2018 г.

в хиляди лева

	Бележка	2018	2017
Други приходи	1	8	-
Общи и административни разходи	2	(21)	(26)
Печалба / (Загуба) от дейността		(13)	(26)
(Загуба) преди данъци		(13)	(26)
(Разход) / Икономия от данъци	5	2	3
(Загуба) за периода		(11)	(23)
Друг всеобхватен доход		-	-
Всичко всеобхватен доход за периода		(11)	(23)
Доход на акция (лева)	15	0.00	0.00

Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

.....
Йоанис Бонакис –
Изпълнителен директор

.....
Аксения Михайлова - Дочева - съставител
(представляващ Ей енд Ди Консулт ООД)

10.02.2019

0548 Григор Кръстев
Регистриран одитор
29032019

Отчет за промените в собствения капитал
за годината, приключваща на 31 Декември 2018 г.

в хиляди лева

	Бележка	**Акционерен капитал**	**Печалби и загуби**	**Общо**
Баланс на 1 януари 2017 г		3063	(563)	2500
Всеобхватен доход				
Печалба / (Загуба) за 2017 година			(23)	(23)
Баланс на 31 Декември 2017 г	14	3063	(586)	2477
Баланс на 1 януари 2018 г		3063	(586)	2477
Всеобхватен доход				
Печалба / (Загуба) за 2018 година			(11)	(11)
Баланс на 31 Декември 2018 г	14	3063	(597)	2466

Отчетът за промени в собствения капитал следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

Йоанис Бонакис –
Изпълнителен директор

Аксения Михайлова - Дочева - съставител
(представляващ Ей енд Ди Консулт ООД)

10.02.2019

0548 Григор Кръстев
Регистриран одитор
29.03.2019

Отчет за паричните потоци
за годината, приключваща на 31 Декември 2018 г.

в хиляди лева

	Бел	2018	2017
Оперативна дейност			
Платени суми към доставчици		(10)	(8)
Възстановен данък върху добавената стойност		2	-
Парични потоци, свързани с персонала и съдружниците		(5)	(11)
Платени други данъци (без данък върху печалбата)		-	(10)
Други		-	(2)
Нето парични потоци от оперативна дейност		(13)	(31)
Нетно увеличение / (намаление) на парите и паричните еквиваленти		(13)	(31)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		32	63
Пари и парични еквиваленти в края на периода	13	19	32

Отчетът за паричния поток следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

.....
Йоанис Бонакис –
Изпълнителен директор

10.02.2019

.....
Аксения Михайлова - Дочева - съставител
(представляващ Ей енд Ди Консулт ООД)

Григор Кръстев
0548
Регистриран одитор
29.03.2019

Бележки към финансовия отчет

I. Статут и предмет на дейност 7 стр

II. База за изготвяне 7 стр

III. Значими счетоводни политики 7 стр

IV. Определяна на справедливи стойности 12 стр

V. Управление на финансовия риск 13 стр

VI. Бележки към финансовия отчет 15 стр

1. Приходи 15 стр
2. Общи и административни разходи 15 стр
3. Доходи на персонала 15 стр
4. Нетни финансови приходи 16 стр
5. Икономия от данъци 16 стр
6. Имоти, машини и оборудване 16 стр
7. Биологични активи 17 стр
8. Инвестиции в асоциирани предприятия 17 стр
9. Предоставени аванси 17 стр
10. Предоставени лихвени заеми 17 стр
11. Други вземания 18 стр
12. Активи по отсрочени данъци 18 стр
13. Парични средства и еквиваленти 18 стр
14. Основен капитал 18 стр
15. Доход на акции 19 стр
16. Други задължения 19 стр
17. Свързани лица 19 стр

VII. Финансови инструменти 20 стр

VIII. Събития след датата на баланса 22 стр

Бележки към финансовия отчет

I. Статут и предмет на дейност

„Винъс" АД (Дружеството) е регистрирано в България съгласно изискванията на българския търговски закон на 23-ти декември 2005 г по фирмено дело 14375 / 2005.
Адресът на управление на Дружеството е ул. „Борис Арсов" № 3Б, община Лозенец, София 1700.

Дружеството е собственост на няколко физически лица – гръцки граждани.

Основната дейност на дружеството е покупко-продажба на недвижими имоти, инвестиции в недвижими имоти и други сходни дейности.
Дружеството е с едностепенна система на управление, състояща се от тричленен състав на Съвета на директорите. Председател на съвета на директорите е г-н Йоанис Бонакис.

Настоящия финансов отчет е одобрен от Борда на Директорите на 01.03.2019 г.

II. База за изготвяне

2.1 Съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз.

2.2 База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

2.3 Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в български лева (BGL), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация е представена в лева, закръгляни до хиляда.

2.4 Използване на приблизителни оценки и прецени

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Също така изисква при прилагането на счетоводната политика на предприятието, ръководството да използва собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или сложност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети се отнасят преди всичко за признаване на приходите от услуги и измерване на етапа на завършеност на услугата към датата на баланса.

III. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

Бележки към финансовия отчет

1. Чуждестранна валута

Сделки в чуждестранна валута
Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на сделката. Парични активи и пасиви деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичаща от парични позиции е разликата между амортизираната стойност във функционалната валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащания през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута, превалутирана по курса в края на периода.
Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционална валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност.
През текущия и предходни периоди, обменния курс към еврото е фиксираният BGN 1.95583 / EUR 1.0.

2. Финансови инструменти

Не-деривативни финансови активи
Дружеството първоначално признава заеми и вземания, както и депозити към датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци на актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се нетират и тяхната нетна стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството има следните не-деривативни финансови активи: заеми и вземания, финансови активи на разположение за продажба.

Заеми и вземания
Заеми и вземания са: финансови активи, с фиксирани или определяеми плащания, които не са котирани на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизируема стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

Бележки към финансовия отчет

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко. Банковите овърдрафти, които са платими при поискване и формират неразделна част от управлението на паричните наличности на дружеството, се включват като компонент на пари и парични еквиваленти за целите на изготвянето на отчета за паричните потоци.

Финансови активи за разположение за продажба
Финансови активи на разположение за продажба са не-деривативни финансови активи, които са предназначени като такива на разположение за продажба и не са класифицирани в никоя от изброените категории. Инвестиции на Дружеството в капиталови ценни книги се класифицират като финансови активи на разположение за продажба. Инвестициите в ценни книжа, които не се търгуват на активен пазар са представени във финансовите отчети по цена на придобиване.

Не-деривативни финансови пасиви
Дружеството първоначално признава всички финансови пасиви (включително такива, определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента. Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнение или са отменени, или не са валидни вече. Финансови активи и пасиви се нетират и тяхната нетна стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно. Дружеството има следните не-деривативни пасиви: заеми, овърдрафт, търговски и други задължения. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Акционерен капитал
Обикновени акции
Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Разходите пряко свързани с издаването на обикновените акции се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти. Капиталът на Дружеството е представен по историческа цена към датата на регистрация.

3. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Признаване и оценка
Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с амортизация и загуби от обезценка. Цената на придобиване включва покупната цена, включително мита и невъзстановими *данъци* при покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството.

Бележки към финансовия отчет

Последващи разходи
Разходи възникнали за да се подмени главен компонент на актив от имотите, машините и оборудването, който се отчита отделно, включително разходи за основен преглед и основен ремонт се капитализират. Други последващи разходи се капитализират само ако се очаква бъдеща икономическа изгода от този актив. Всички останали разходи се признават в отчета за доходите като разход за момента на възникването им.

Амортизация
Амортизация се начислява в печалби и загуби на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имотите, машините и съоръженията, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира.

4. Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетната им реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се отчита на принципа на средно-претеглената цена за материали и незавършено производство. Нетната реализуема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

5. Незавършено строителство

Незавършеното строителство представлява брутната нефактурирана сума, която се очаква да се събере от клиенти за работа по договори, завършена към датата на баланса. Отчита се по себестойност, плюс признатата печалба до момента, намалена с издадените фактури и признатите загуби. Себестойността включва всички разходи свързани директно със специфични проекти и съответна част от фиксирани и общо производствени разходи възникнали от договорите на Дружеството, базирани на нормален оперативен капацитет. Незавършеното строителство се представя като част от търговски и други вземания в отчета за финансовото състояние.

6. Приходи

Приходи от продажба на стоки
Приходите от продажба на стоки в хода на нормалната дейност, се признават по справедлива стойност на полученото, или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приходи от продажба на стоки се отчитат в момента, в който съществените рискове от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките и сумата на приходите може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат давани отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена тогава отстъпките се признават като намаление на приходите. Прехвърлянето на рисковете и изгодите варира според конкретните условия на договора за продажба. При продажба на някои продукти, трансфер настъпва след получаване от клиента.

Бележки към финансовия отчет

Приходи от наеми
Приходите от наеми на инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод, за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

7. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение за продажба), приходи от дивиденти, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба и загуба. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължението, следствие приближаване с дин период на датата, определена за реализиране на провизии, дивиденти по преференциални акции класифицирани като пасиви, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават в печалби и загуби. Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или отговарящ на условията актив се признават в печалби и загуби като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

8. Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или друг всеобхватен доход.
Текущия данък е очакваното данъчно плащане върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци за предходните години. Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите, използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет, и сумата използвана за данъчни цели.

9. Нетен доход на акция

Дружеството представя основен нетен доход на акция (НДА) и такъв с намалена стойност за своите обикновени акции. Основният НДА се изчислява като се раздели печалбата / загубата за притежателите на обикновени акции на Дружеството със средно-претеглените сбор на обикновени акции през периода, коригиран с притежавани собствени акции.

10. Нови и изменени стандарти и разяснения в сила от 01.01.2018

Бележки към финансовия отчет

Следните нови и /или изменени стандарти са задължителни за финансовата година, започваща на 01 Януари 2018 год. По оценка на ръководството, новите стандарти няма да окажат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството през настоящия или следващите периоди.

МСФО 2 Плащане на базата на акции – класификация и оценяване на сделки с плащане на базата на акции (в сила от 01.01.2018)

МСФО 4 Застрахователни договори (в сила от 01.01.2018)

МСФО 9 Финансови инструменти (в сила от 01.01.2018)

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (в сила от 01.01.2018)

МСФО 16 Лизинг (в сила от 01.01.2019)

МСФО 40 Инвестиционни имоти – Прехвърляния на инвестиционни имоти (в сила от 01.01.2018)

Подобрения на МСФО (цикъл 2012-2014), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1 Прилагане за първи път на Мрждународните стандарти за финансово отчитане, МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия (приложими за годишни периоди, започващи след 01 януари 2018);

11. Издадени или изменени стандарти и разяснения, които още не са влезли в сила

МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018);

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и разяснения към стандарта (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018);

Към датата на изготвянето на този финансов отчет, ръководството смята, че прилагането на тези стандарти, нови разяснения и промени в стандарти за бъдеще, след като са одобрени за прилагане от Европейската комисия в Европейския Съюз, не се очаква да засегне значително финансовия отчет.

IV. Определяне на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Бележки към финансовия отчет

Имоти, машини и съоръжения
Справедливата стойност на машини, съоръжения и оборудване е базирана на пазарен подход и подход на цената на придобиване, чрез използване на котирани пазарни цени за сходни позиции когато са налични и стойност на подмяна когато е подходящо. Пазарната цена на имот е приблизителната оценка на сумата, за която имота може да бъде разменен към датата на оценката между желаещи купувач и продавач в сделка при пазарни условия след подходящо маркетиране и страните са действали съзнателно.

Търговски и други вземания
Справедливите стойности на търговски и други вземания, с изключение на незавършено строителство, се определя като настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирана с пазарна лихва към датата на баланса. Това се прави само за целите на оповестяването.

V. Управление на финансовия риск

1. Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове:

- Кредитен риск;
- Ликвиден риск;
- Пазарен риск;

Тази бележка представя информация към експозиция на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към настоящия отчет.
Ръководството носи отговорността на установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Политиката подлежи на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в риска за Дружеството. Чрез обучение и установени фирмени стандарти и процедури, Дружеството се стреми да развие дисциплинирана и конструктивна контролна среда, в която всеки служител да разбира ролята си и задълженията си.

2. Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риска от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Вземания

Бележки към финансовия отчет

Експозицията на Дружеството на кредитен риск произтича най-вече от индивидуалните характеристики на отделните дебитори. Няма концентрация на кредитния риск по географски признак.

Пари и парични еквиваленти
Политиката на Дружеството е да работи с банки, които са с висок кредитен рейтинг.

Гаранции
Дружеството предоставя гаранции само и единствено на свързани лица. Към края на отчетния период няма издадени такива.

3. Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или необичайни условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.
Всички задължения на Дружеството към датата на баланса са текущи.

4. Пазарен риск

Пазарният риск възниква при промяна на пазарните нива на валутните курсове, лихвените проценти и други подобни, които влияят на размера на печалбата на Дружеството или на стойността на притежаваните финансови активи. Целта на управлението на пазарния риск е той да се контролира на приемливо ниско ниво, с цел да се оптимизира възвръщаемостта на капитала.

5. Управление на капиталовата структура

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост на собствениците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.
Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг представлява разлика между общите заеми (текущи и нетекущи в счетоводния баланс) и парите и паричните еквиваленти. Общия капитал е сбор между собствения капитал и нетния дълг.

в хиляди лева	**2018**	**2017**
Дълг	51	53
Пари и парични еквиваленти	19	32
Нетен дълг	32	21
Собствен капитал	2466	2474

Бележки към финансовия отчет

Нетен дълг към собствен капитал	1.29%	(0.85%)

Като дълг се дефинират краткосрочни и дългосрочни задължения по лихвени заеми и дългове и търговски и други задължения, без приходите за бъдещи периоди.

В собствения капитал влизат регистрирания капитал и неразпределени печалби, намалени с непокрити загуби.

Винъс АД не е извършвало обезценка на притежаваните акции на дъщерното предприятие „Ол Трейд" АД на стойност 1660 хил. лв. Обезценката се налага от отчетените от дъщерното дружество финансови резултати – загуби през последните години. Извършването на обезценка би довело евентуално до намаление активите на дружеството. Собствените на дъщерното предприятие „Ол Трейд" АД са представили декларация за действащо предприятие, а именно че нямат намерение дружеството да ограничи или прекрати своята дейност. Собствениците на „Винъс" АД също са представили декларация че дружеството няма да ограничи или прекрати своята дейност в обозримо бъдеще.

VI. Бележки към финансовия отчет

1. Приходи

През 2018 година „Винъс" АД не е реализирало приходи от продажби. Като „други приходи" са класифицирани приходите от отписани задължения за местни данъци и такси, погасени по давност през 2018 година, в размер на 8 хил. лв.

2. Общи и административни разходи

в хиляди лева

	Бележка	2018	2017
Счетоводни услуги		3	3
Одиторски услуги		2	2
Емисия акции		4	3
Местни данъци и такси		1	3
Доходи на персонала (възнаграждения)	3	5	7
Разходи за амортизации		2	2
Други		4	6
		21	26

3. Доходи на персонала

в хиляди лева

	2018	2017
Възнаграждения по трудови правоотношения	-	2
Възнаграждение независим член на БД	5	5
	5	7

Бележки към финансовия отчет

Средно-списъчния брой на персонала през 2018 година е 1 души (2017:1).

4. Нетни финансови приходи

През 2018 година Винъс АД не отчита финансови приходи, а финансовите разходи на дружеството са под 1 хил. лв.

5. Икономия от данъци данъци

В статията е представен активът по отсрочен данък, начислен за отчетената загуба от фискалните 2017 и 2018 година, съответно 3 хил и 2 хил.

6. Имоти, машини и оборудване

в хиляди лева	**Земя**	**Машини**	**Аванси за придобиване на имоти**	**Общо**
Отчетна стойност				
Салдо на 1 Януари 2017	589	13	4	606
Придобити	-	-	-	-
Салдо на 31 Декември 2017	589	13	4	606
Отчетна стойност				
Салдо на 1 Януари 2018	589	13	4	606
Придобити	-	-	-	-
Салдо на 31 Декември 2018	589	13	4	606
Балансова стойност				
Салдо на 1 Януари 2017	589	9	4	602
Салдо на 31 Декември 2017	589	7	4	600
Балансова стойност				
Салдо на 1 Януари 2018	589	7	4	600
Салдо на 31 Декември 2018	589	5	4	598

Аванси за придобиване на имоти
Дружеството е сключило предварителен договор за покупко-продажба на земеделска земя в землището на с. Хераково, област София. През 2008 година е заплатен аванс в размер на 4 хил. лева. Договорената цена за имота възлиза на 35 хил. лева.

Бележки към финансовия отчет

През 2011 година е изпълнен втори етап от договор за попълване на кадастрална основа и частично изменение на план за застрояване и регулация на недвижими имоти, собственост на Винъс, находящи се в с. Хераково, община Божурище. Договорната цена възлиза на 24 хил. лв, а всеки от етапите, реализирани съответно през 2010 и 2011 година, възлиза на 12 хил. лв.

Активите, представени в статията се отчитат по по-ниската от: балансовата и възстановимата им стойност. Към 31.12.2018 ръководството на Дружеството разгледа необходимостта от обезценка на активите. Под внимание бяха взети външни и вътрешни източници на информация. Ръководството смята, че справедливата стойност на активите, включени в статията, намалена с разходите за евентуалната им продажба, надвишава балансовата сума на тези активи.
Ръководството на дружеството прецени, че към 31.12.2018 няма индикации за обезценка на имотите на дружеството.

7. Биологични активи

Статията се състои от закупения посадъчен материал арония, чиято левова равностойност е 15 хил. лв. Биологичните активи (растения) се отчитат по себестойност съгласно пар. 30 от МСС 41 Земеделие, придобити са през април 2013 и нямат биологична трансформация за периода от придобиването им от предприятието до датата на баланса.

8. Инвестиции в асоциирани предприятия

Класифицирана като такава в предходния период бе инвестицията в 42.04% от капитала на Ол Трейд АД. Номиналната стойност на закупените акции бе 1 лев. Отчетената стойност на инвестицията към датата на баланса възлизаше на 1660 хил. лева и беше представена по цена на придобиване.
През отчетния период беше сключена сделка за замяна на притежаваните от „Винъс АД“ акции от капитала на „Ол Трейд“ АД с дружествени дялове от капитала на „Ан Бал“ ЕООД. Към 31.12.2018 „Винъс“ АД е собственик на 100% от капитала на „Ан Бал“, като отчетната стойност на инвестицията е 1 643 790 лв. Представена е в баланса по цена на придобиване съгласно договор за замяна от 27.12.2018.

9. Предоставени аванси

През 2011 г Винъс АД е сключило предварителен договор за покупка на недвижими имоти с Акинита АД, по силата на които е предвиден аванс. Сумата на аванса е 74 хил лв.

10. Предоставени лихвени заеми

Дружеството е предоставило лихвен заем на „Акинита” АД. Заемът, с фиксирана лихва в размер на 8 % годишно, платим при поискване, е погасен през 2011 година. Към края на

отчетния период, главницата по заема е издължена, но дължими от „Акинита" АД са 145 хил. лева лихви. Същите не са погасявани през отчетния период.

11. Други вземания

в хиляди лева	2018	2017
ДДС за възстановяване	1	1
Вземания в следствие размяна на акции и дялове	16	-
	17	1

12. Активи по отсрочени данъци

В статията е представен активът по отсрочен данък, начислен за отчетената загуба от фискалните 2017 и 2018 година, чийто размер е съответно 3 хил и 2 хил. лв.

13. Парични средства и еквиваленти

в хиляди лева	2018	2017
Пари в банкови сметки	-	-
Парични средства в каса	19	32
Пари и парични еквиваленти	19	32

14. Основен капитал

Акционерен капитал
Към 31 Декември 2018 година, акционерния капитал включва 3 062 500 броя поименни акции, всяка от които с номинал от 1 лев.

През отчетната 2018 година не са сключване сделки сакции от капитала на дружеството.

Към 31 Декември 2018 година акционери в Дружеството са:

- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 900 940 броя акции, представляващи 29,42 % от капитала на Дружеството;
- Сотириос Петрос Воргиас - притежаващ 926 300 броя акции, представляващи 30,25 % от капитала на Дружеството;
- Панайотис Папуцакис – притежаващ 869 500 броя акции, представляващи 28,39 % от капитала на Дружеството;
- Ангелос Мойрагиас - притежаващ 30 750 броя акции, представляващи 1 % от капитала на Дружеството;
- Йоанис Георгиос Сахинис - притежаващ 253 500 броя акции, представляващи 8,28 % от капитала на Дружеството

Бележки към финансовия отчет

- Други физически лица – притежаващи общо 81 510 броя акции, представляващи 2,66 % от капитала на Дружеството.

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен към датата на баланса.

Притежателите на обикновени акции имат право да гласуват с един глас за всяка акция, която притежават на общите събрания на Дружеството. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчни активи.

15. Доход на акция

Дохода на една акция за периода, завършващ на 31 Декември 2018 е изчислен като нетната печалба е разделена на средно-претеглия брой акции.

16. Други задължения

в хиляди лева

	31 Декември 2018	31 Декември 2017
Задължения към доставчици и клиенти	44	40
Задължения за МДТ	6	13
Задължения за персонала	1	-
	51	53

От отчитаните към 31.12.2017 задължения към доставчици, 8 хил. са под 1 год. От задълженията за местни данъци и такси, такива са 2 хил. лв.

17. Свързани лица

Идентификация на свързаните лица:

Свързани лица на Дружеството са:

- „Акинита" АД – под общо управление;
- „Ан Бал" ЕООД – асоциирано предприятие;
- „Яспис" ООД – под общо управление;
- „Геомаркетинг" ООД – под общо управление;
- „Басел Партнерс Витоша" ЕООД – под общо управление;
- „Бест Грил" ООД – под общо управление;
- „Ейнджъл Комършъл" ООД - под общо управление;
- „Евиос 2013" ООД - под общо управление;
- „ББСА Бизнес енд Стаф Дивелопмент Спешалистс" ООД - под общо управление;
- „Магтрейд" ООД - под общо управление;
- "Меди Клийн" ООД – под общо управление.

Бележки към финансовия отчет

Незакрити баланси със свързани лица

Към датата на баланса Дружеството има следните незакрити баланси със свързани лица:

Краткосрочни вземания *в хиляди лева*	Бележка	**2018**	**2017**
Акинита АД - предоставени заеми и лихви по тях		145	145
		145	145

Предоставени аванси *в хиляди лева*	Бележка	**2018**	**2017**
Акинита АД – аванс за покупка на НИ		74	74
		74	74

Сделки със свързани лица

През 2018 година не са реализирани сделки със свързани лица.

VII. Финансови инструменти

Справедливи стойности
Справедливите стойности и балансовите стойности, отразени в баланса на Дружеството са:

	Бележка	**Балансова ст-ст 2018**	**Справед-лива ст-ст 2018**	**Балансова ст-ст 2017**	**Справед-лива ст-ст 2017**
Предоставени лихвени заеми	10	145	145	145	145
Парични средства и еквиваленти	13	19	19	32	32
Други задължения	16	51	51	53	53

Кредитен риск

Преносните суми във финансовите активи представляват максимална кредитна експозиция. Към датата на баланса максималната кредитна експозиция е:

Бележки към финансовия отчет

в хиляди лева	Бел	**2018**	**2017**
Инвестиции	8	1644	1660
Предоставени лихвени заеми	10	145	145
Парични средства и еквиваленти	13	19	32
		1808	1837

Ликвиден риск
Задълженията на дружеството са със срок на погасяване до 1 (една) година.

Риск от промяна на валутните курсове
Ръководството оценява риска от неблагоприятна промяна на валутните курсове като незначителна, тъй като всички значими транзакции на Дружеството, а също и вземания и задължения към датата на баланса са деноминирани в евро. Дружеството не е отчитало сделки във валута, различна от евро или лева. Паричните позиции, деноминирани в евро към датата на баланса са:

в хиляди лева	Бел	**2018**	**2017**
Предоставени заеми	10	145	145
Нетна експозиция		145	145

Риск от промяна на лихвени равнища
Към датата на баланса, лихвения профил на Дружеството е както следва:

в хиляди лева	Бел	**2018**	**2017**
Финансови инструменти с фиксирана лихва			
Финансови активи	10	145	145
Финансови пасиви		-	-
		145	145
Финансови инструменти с плаваща лихва			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви		-	-
		-	-

Анализ на чувствителността
Промяна на лихвените равнища не би променила нивата на отчитаните финансови приходи и разходи, тъй като Дружеството е закрило кредитната си експозиция и е уредило главницата от предоставения заем към края на отчетния период, т.е. не се очаква отчитане на приходи или разходи за лихви.

Бележки към финансовия отчет

VIII. Събития след датата на баланса

В началото на месец февруари 2019 година беше сключена сделка с акции от капитала на "Винъс" АД. Папайотис Папуцакис продаде всички свои акции на Теодорос Пападопулос, с което прекрати участието си в капитала на дружеството. От своя страна Теодорос Пападопулос придоби над 25% от капитала на Винъс АД, уведоми за това дружеството в законоустановения срок, обществеността и надзорните органи.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
ВИНЪС АД

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на **ВИНЪС АД** („Дружеството"), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2018 г., индивидуалния отчет за всеобхватния доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на индивидуалния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ние решихме, че няма ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, [в т.ч.] декларация за корпоративно управление, нефинансова декларация и доклад за плащанията към правителствата, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно индиидуалния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.
В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладванев тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалния финансов отчет, като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето

одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този индивидуален финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
— достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в индивидуалния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани, като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, нефинансовата декларация и доклада за плащанията към правителствата, ние изпълнихмеи процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
г) Нефинансовата декларация за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставена и изготвена в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

д) Докладът за плащанията към правителствата за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление)и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на индивидуалния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 17 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидулния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", включват оценяване дали индивидуалния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в

контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

— Регистрираният одитор Григор Петков е назначен за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на **ВИНЪС АД** („Дружеството") от общото събрание на акционерите, проведено на 29.06.2018, за период от една година.
— Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на Дружеството представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
— Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
— Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
— Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
— За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството:

Григор Кръстев 0548 Регистриран одитор

Регистриран одитор Григор Петков, диплома № 0548/2001 _____

Адрес: гр.София,ул.Червена роза, бл.36, ап.46

Дата29.03.2019

ОТЧЕТ

НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ВИНЪС" АД ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2018 г.

1 март 2019 г.

I. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводството

1. Обща информация за дружеството и дейността му през 2018 г.

1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване

„ВИНЪС" АД („Дружеството") е акционерно дружество, учредено на 11.11.2005 г. и е вписано на 23.12.2005 г. в Регистъра на търговските дружества към Софийски градски съд с Решение № 1 по ф.д. № 14375/2005 г. по описа на Софийски градски съд, партиден № 99851, рег. 1, том 1334, стр. 166. Предметът на дейност на дружеството е покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжка и техническо обслужване на недвижими имоти, всякаква друга незабранена от закона стопанска дейност.

„ВИНЪС" АД е преregистрирано в съответствие със Закона за търговския регистър 08.02.2008 г. и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175002913.

Съгласно Устава на „ВИНЪС" АД, Дружеството е учредено за неограничен срок.

1.2. Данни за членовете на управителните и на контролните органи на „ВИНЪС" АД

„ВИНЪС" АД има едностепенна система на управление, като дейността на Дружеството се ръководи от Съвет на директорите. Към 31.12.2018 г. Съветът на директорите е в състав:

- **Йоанис Бонакис –** председател на СД и изпълнителен директор;
- **Йоанис Сахинис –** член на СД;
- **Емануил Калайцакис –** независим член;

„ВИНЪС" АД се представлява от Изпълнителния директор Йоанис Бонакис. Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

1.3. Общ преглед на дейността на Дружеството през 2018 г.

Дружеството изготви и представи в срок отчетите и документите по годишното финансово приключване на 2017 г. на надзорните органи и на обществеността.

В изпълнение на чл. 12 ал. 1 от Наредба No 48 от 20 март 2013 за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор, обн. ДВ. Бр. 32 от 2 април 2013 („Наредба No 48"), към Годишния финансов отчет на дружеството беше представен Доклад за начина, по който „Винъс" АД прилага Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2017.

През отчетния период Съвета на директорите свика редовно общо събрание на акционерите на дружеството за 2018 с покана, обявена в Търговския регистър по електронно дело на Дружеството с вписване 20180427153754. Редовното годишно общо събрание беше насрочено за 29.06.2018, като поканата и писмените материали бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и сроковете, предвидени в закона.

На проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на „Винъс" АД за 2018 (на 29.06.2018) бяха представени 99.99% от капитала на дружеството. На ОСА бяха приети доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2017 година и

годишния доклад на одитния комитет, а членовете на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2017 година. Акционерите приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 година, както и Годишния консолидиран отчет за 2017 година и взеха решение натрупаната загуба от дейността на „Винъс" АД на индивидуална и консолидирана база да не бъде покривана и да бъде отнесена към пасива. Акционерите избраха Григор Петков Кръстев, регистриран одитор с диплом от ИДЕС No 548, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 година. В изпълнение на изискванията на Наредба No 48 от 20.03.2013 ОСА прие изготвения от Съвета на директорите Доклад за изпълнението на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството през 2017 година.

Материалите от проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на „Винъс" АД за 2018 г. бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и сроковете, предвидени в закона.

През третото тримесечие на 2018 г не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на „Винъс" АД.

През ноември 2018, Съвета на директорите свика извънредно общо събрание на акционерите с покана, обявена в Търговския регистър по електронно дело на Дружеството с вписване 20181114170024. Същото беше насрочено за 21.12.2018, като поканата и писмените материали бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и сроковете, предвидени в закона.

На проведеното извънредно общо събрание на акционерите на „Винъс" АД на 21.12.2018 бяха представени 99.99% от капитала на дружеството. На същото, общото събрание на акционерите реши да прехвърли на Теодорос Константинос Пападопулос 412 000 (четиристотин и дванадесет хиляди) броя обикновени, поименни, налични акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 (един) лев, представляващи 42,04 % от капитала на „ОЛ ТРЕЙД" АД, ЕИК 175321964, а в замяна да получи от Теодорос Пападопулос собствените му 50 (петдесет) броя дружествени дялове, всеки с номинална стойност 100 (сто) лв., представляващи 100 % от капитала на „АН БАЛ" ЕООД, ЕИК 130537690. Общото събрание овласти Йоанис Бонакис да сключи сделката в срок до 31.01.2019.

Материалите от проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на „Винъс" АД за 2018 г. бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и сроковете, предвидени в закона.

Сделката по замяна на акции и дружествени дялове се състоя на 27.12.2018, като вписване в Търговския регистър по партида на „Ан Бал" ЕООД настъпи на 03.01.2019.

2. Важни събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

В началото на месец февруари 2019 година беше сключена сделка с акции на Винъс АД. Папайотис Папуцакис продаде всички свои акции на Теодорос Пападопулос, с което прекрати участието си в капитала на дружеството. От своя страна Теодорос Пападопулос придоби над 25% от капитала на Винъс АД, уведоми за това дружеството в законоустановения срок, обществеността и надзорните органи.

3. Вероятното бъдещо развитие на Дружеството

Дружеството планира да продължи развитие на дейността с оглед реализиране на

инвестиционните си цели. Към настоящия момент основните приоритети на Дружеството да придобива недвижими имоти с цел последваща продажба и/или да придобива дялове и акции от дружества, инвестиращи в недвижими имоти не са променени.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност;

Поради естеството на своята дейност „ВИНЪС" АД не се занимава с научни изследвания и разработки.

5. Наличието на клонове на Дружеството;

„ВИНЪС" АД няма регистрирани клонове.

6. Придобиване на собствени акции;

През 2018 г. „ВИНЪС" АД не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

7. Финансови инструменти

Дружеството има експозиция към следните рискове, възникващи от употребата на финансови инструменти:

- Кредитен риск;
- Ликвиден риск;
- Пазарен риск.

Справедливите стойности и балансовите стойности, отразени в Баланса на Дружеството са:

В хиляди лева	Бележка	Балансова ст-ст 2018	Справед-лива ст-ст 2018	Балансова ст-ст 2017	Справед-лива ст-ст 2017
Предоставени лихвени заеми	10	145	145	145	145
Парични средства и еквиваленти	13	19	19	32	32
Други задължения	16	51	51	53	53

(б) Кредитен риск

Преносните суми на финансовите активи представляват максималната кредитна експозиция. Към датата на изготвяне на този отчет максималната кредитна експозиция е:

В хиляди лева	Бележка	2018 г.	2017 г.
Инвестиции	6	1644	1660
Други вземания		-	-
Предоставени лихвени заеми	10	145	145
Парични средства и еквиваленти	13	19	32
		1 808	**1 868**

(в) Ликвиден риск

Всички задължения на Дружеството са със срок на погасяване до една година.

(г) Риск от промяна на валутните курсове

Ръководството оценява риска от неблагоприятна промяна на валутните курсове като незначителна, тъй като всички значими транзакции на Дружеството, а така също вземания и задължения към датата на баланса са деноминирани в евро.

Дружеството не е отчитало сделки във валути различни от евро или български лев. Паричните позиции, деноминирани в евро към датата на баланса са както следва:

В хиляди лева	**Бел**	**2018 г.**	**2017 г.**
		EUR	EUR
Предоставени заеми	10	145	145
Нетна експозиция		145	145

(д) Риск от промяна на лихвените равнища

Към датата на баланса лихвеният профил на Дружеството е бил както следва:

В хиляди лева

Финансови инструменти с фиксирана лихва			
Финансови активи	10	145	145
Финансови пасиви		-	-
		145	145
Финансови инструменти с плаваща лихва			
Финансови активи			
Финансови пасиви		-	-
		-	-

II. Информация по чл. 187д и 247 от Търговския закон

1. Информация по чл. 187д за сделки със собствени акции

През 2018 г. „ВИНЪС" АД не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

2. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите

Съгласно Устава на „ВИНЪС" АД, членовете на Съвета на директорите получават възнаграждение в размер определен от Общото събрание на акционерите.

Към момента Общото събрание на акционерите на „ВИНЪС" АД не е определило възнаграждение и такова не е изплащано от Дружеството на двама от членовете на Съвета на директорите Йоанис Бонакис и Йоанис Сахинис, предвид обстоятелството, че същите са и акционери в Дружеството.

С оглед спазване на изискванията за назначаване на независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК, на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.01.2008 г. за такъв е избран Еманоил Калайцакис. Съгласно сключеният договор за управление с независимия член на Съвета на директорите, месечното възнаграждение на г-н Еманоил Калайцакис е определено в размер на 400 лева. Съгласно Отчета за доходите за 2018 г. изплатеното през отчетната година възнаграждение на независимия член на Съвета на директорите е в общ размер на 4 800 лева.

3. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции на Дружеството

През 2018 г. изпълнителният директор на Дружеството и председател на Съвета на директорите Йоанис Бонакис не е сключвал сделки с акции на дружеството.

През 2018 г. членът на Съвета директорите Йоанис Георгиос Сахинис не е сключвал сделки с акции на дружеството.

Еманоил Калайцакис в качеството си на независим член на Съвета на директорите не притежава акции на Дружеството.

4. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството

Уставът на „ВИНЪС" АД не предвижда привилегии или ограничения за членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

5. Участие на членовете на Съвета на директорите 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

5.1. ЙОАНИС БОНАКИС – председател на СД и изпълнителен директор

Йоанис Бонакис притежава над 25 на сто от капитала на следните дружества:

- 30 % от капитала на „Акинита" АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131200206;
- 95 % от капитала на „Геомаркетинг" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 201123075;
- 88 % от капитала на „Яспис" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК

175392413;

- 96 % от капитала на „Евиос 2013" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175098696;
- 100 % от капитала на „Басел Партнерс Витоша" ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 201254808;
- 26 % от капитала на „ББСА Бизнес енд Стаф Дивелопмънт Спешалистс" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203422653;
- 99% от капитала на „Ейнджъл Комършъл" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 202077983;
- 100% от капитала на „Магтрейд" ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК: 204042034;
- 50% от капитала на "Меди Клийн" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК: 205119665.

Йоанис Бонакис участва в управлението на следните търговски дружества:

- „Геомаркетинг" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 201123075 - управител;
- „Басел Партнерс Витоша" ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 201254808 - управител;
- „Яспис" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175392413 - управител;
- „Акинита" АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131200206 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- „Бест Грил" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 202134092 - управител;
- „Евиос 2013" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175098696 – управител;
- „ЕЙНДЖЪЛ КОМЪРШЪЛ" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 202077983 – управител;
- „ББСА Бизнес енд Стаф Дивелопмънт Спешалистс" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203422653 – управител;
- „Магтрейд" ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК: 204042034 – управител;
- "Меди Клийн" ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК: 205119665.

5.2. ЙОАНИС САХИНИС – член на Съвета на директорите

Йоанис Георгиос Сахинис не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

5.3. ЕМАНУИЛ КАЛАЙЦАКИС – независим член ан Съвета на директорите

Емануил Калайцакис е управляващ директор на „AIDOM Pharmaceuticals", дружество, осъществяващо дейността си съгласно законодателството на Република

Гърция.

6. Планирана стопанска политика

Съгласно чл. 5 от Устава, „ВИНЪС" АД има следния предмет на дейност: покупко-продажба на недвижими имоти; отдаване под наем на недвижими имоти; предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти; всякаква друга незабранена от закона стопанска дейност.

Основната цел пред мениджмънта на Дружеството е осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите. Реализирането на посочената основна цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели на „ВИНЪС" АД:

- увеличаване на стойността на акциите на Дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.
- стратегията за постигане на инвестиционните цели се концентрира върху: 1) продажба на притежаваните от Дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта; 2) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания; 3) нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Инвестиционна политика

Набраните от Дружеството средства се използват за закупуването на парцели (урегулирани или неурегулирани поземлени имоти), последвано от изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради, на територията на Република България с цел продажба /отдаване под наем/ предоставяне за управление на завършените сгради или на части от тях. В рамките на тази политика, Дружеството може да реши да продаде закупените поземлени имоти преди реализирането на предвиденото изграждане и въвеждане в експлоатация на сгради. Също така Дружеството може да реши да продаде сгради в етап на изграждане, преди те да са били напълно завършени. Дружеството може да реши да закупи сгради в процес на изграждане, като след това извърши строителни работи, необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация. Дружеството може да закупи и готови сгради, които впоследствие да предоставя под наем/лизинг или за управление, съответно да продаде (след извършване на преустройство и/или подобрения или без такива).

В периода 2013-2014 г. дружеството се насочи към обработване на притежаваните от него земи със закупената техника, осигуряваща водоснабдяване на земята, както и посадъчен материал.

III. Информация по Приложение №10 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.

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

Като публично дружество с предмет на дейност покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжка и техническо обслужване на недвижими имоти, приходите от дейността на „ВИНЪС" АД се формират предимно от продажбата и отдаване по наем на недвижими имоти. От средата на 2013 г. дружеството се насочи към политика на обработка на притежаваните от него земеделски земи, което ще доведе до генериране на приходи в бъдеще.

1. **Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Приходите от дейността на „ВИНЪС" АД се формират предимно от продажбата и отдаване под наем на недвижими имоти.

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

За дейността на Дружеството от основно значение са покупката и продажбата на недвижими имоти. През 2018 г няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Дружеството.

3. **Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.**

Свързани лица на Дружеството са „Акинита" АД – под общо управление, „Яспис" ООД – под общо управление, „Геомаркетинг" ЕООД – под общо управление, „Басел Партнерс Витоша" ЕООД – под общо управление, „Бест Грил" ООД и „Ол Трейд" АД – асоциирано предприятие; "Евиос 2013" ООД – под общо управление, „ЕЙНДЖЪЛ КОМЪРШЪЛ" ООД" – под общо управление, „ББСА Бизнес енд Стаф Дивелопмънт Спешалистс" ООД – под общо управление, „Магтрейд"Е ООД – под общо управление.

През 2018 г., не са сключвани сделки със свързани лица.

4. 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 2018г. няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

5. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През 2018 г. Дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

6. 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.

„Винъс" АД беше акционер в „Ол Трейд" АД от 2007 г. с дялово участие 42,09% от капитала на дружеството. Отчетната инвестиция към датата на баланса възлизаше на 1 660 хил. лева и се представяше по цена на придобиване, тъй като акциите на „Ол Трейд" АД не се търгуваха на регулиран пазар. През отчетния период беше сключена сделка за замяна на притежаваните от „Винъс АД" акции от капитала на „Ол Трейд" АД с дружествени дялове от капитала на „Ан Бал" ЕООД. Към 31.12.2018 „Винъс" АД е собственик на 100% от капитала на „Ан Бал", като отчетната стойност на инвестицията е 1 643 790 лв. Представена е в баланса по цена на придобиване съгласно договор за замяна от 27.12.2018.

7. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

"Винъс" АД, както и "Ан Бал" ЕООД, чийто капитал е изцяло собственост на "Винъс" АД не са страна по договори за заем в качеството им на заемополучатели.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През 2018 г. Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

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

Дружеството няма издадена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

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

Към 31 декември 2018 г. активите на „ВИНЪС" АД възлизат общо на 2 517 хил. лева. От тях нетекущите активи са в размер на 2 257 хил. лева, текущите активи са в размер на 260 хил. лева, а паричните средства - 19 хил. лева.

„ВИНЪС" АД приключва 2018 г. без дългосрочни задължения.

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2018 г.

11. 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.

Резултатите на Дружеството и стойността на неговите активи зависят от общото състояние на съответния икономически сегмент - различните фактори и рискове, свързани с инвестирането и притежаването на недвижима собственост. Възвращаемостта на подобни инвестиции зависи от приходите от притежаваните имоти и повишаването на тяхната стойност, както и от разходите, свързани с тях (разходи за придобиване, развиване, поддържане и управление).

Основната част от активите на Дружеството се инвестира в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи, такса за управление на имотите и т.н.), има определящо значение относно формирането на печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти силно ограничава възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционното си портфолио в зависимост от промяната на пазарните условия. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходоносна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем, съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти. Поземлените недвижими имоти, закупени от дружеството в с. Хераково, се смятат за успешна и доходоносна инвестиция, тъй като са разположени в непосредствена близост до гр. София – район в който пазарът с недвижими имоти остана сравнително стабилен и неповлиян от действащата финансова криза.

12. 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.

Към 31 декември 2018 г. „ВИНЪС" АД разполага с парични средства в размер на 19

хил. лева (съгласно баланса към 31 декември 2018 г.).

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата, необходими за придобиване на недвижими имоти, се покриват от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, емитиране на акции или облигации на Дружеството и при необходимост ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. За в бъдеще Дружеството ще се стреми към форма на външно финансиране, която да минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на инвестиционните цели на Дружеството.

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

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

14. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и приложимите международни счетоводни стандарти. Отчетите ще бъдат заверени от независим одитор, избран от Общото събрание на акционерите, съобразно изискванията, който потвърждава съобразността им с българското законодателство и счетоводните стандарти.

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

През 2018 г. не са настъпили промени в състава на Съвета на директорите на Дружеството.

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

Съгласно Устава на „ВИНЪС" АД, членовете на Съвета на директорите получават възнаграждение в размер определен от Общото събрание на акционерите.

Към момента Общото събрание на акционерите на "ВИНЪС" АД не е определило възнаграждение и такова не е изплащано от Дружеството на двама от членовете на Съвета на директорите Йоанис Бонакис и Йоанис Сахинис, предвид обстоятелството, че същите са и акционери в Дружеството.

С оглед спазване на изискванията за назначаване на независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК, на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.01.2008 г. за такъв е избран Еманоил Калайцакис. Съгласно сключеният договор за

управление с независимия член на Съвета на директорите месечното възнаграждение на г-н Емануил Калайцакис е определено в размер на 400 лева. Съгласно Отчета за доходите за 2018 г. изплатеното през отчетната година възнаграждение на независимия член на Съвета на директорите е в общ размер на 4 800 лева.

17. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2018 г. изпълнителният член (Изпълнителен директор) и председател на Съвета на директорите на Дружеството Йоанис Боанакис притежава 900 940 броя акции, представляващи 29,42 % от капитала.

Към 31.12.2018 г. членът на Съвета на директорите на Дружеството Йоанис Георгиос Сахинис притежава 253 500, представляващи 8,28 % от капитала.

Емануил Калайцакис в качеството си на независим член на Съвета на директорите не притежава акции на дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху издадените от него ценни книжа.

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.

Към момента на изготвяне на този документ в Дружеството е постъпила информация за промяна в акционерите и притежаваните от тях акции.

На 08.02.2019г. "Винъс" АД бе уведомено за продажба на акциите на Панайотис Папутсакис. Същият е прехвърлил всички притежавани от него 869 500 бр. акции, представляващи 28,39 % от капитала на Дружеството, на Теодорос Пападопулос. Последният е уведомил дружеството, надзорните органи и обществеността в законоустановените срокове.

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.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства срещу Дружеството, касаещи задължения или вземания на „Винъс" АД в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

20. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзка с инвеститорите към 31.12.2018 г. е Деница Светлозарова Тодорова, с адрес за кореспонденция: гр. София, 1700, район Лозенец, ул. „Борис Арсов" No 3А, ет. 4, ап. 14. Деница Тодорова е избрана за директор за връзки с инвеститорите на 01.10.2011 г.

На 21.01.2019 Деница Тодорова бе заменена, в качеството й на директор връзки с инвеститорите, от Венелин Атанасов Сидеров, с адрес за кореспонденция: гр. София, 1700, район Лозенец, ул. „Борис Арсов" No 3А, ет. 4, ап. 14.

21. Промени в цената на акциите на дружеството.

През отчетния период няма съществени промени в цената на акциите на „Винъс" АД, които се търгуват на организираните от „Българска фондова борса - София" АД пазари.

IV. Информация по Приложение № 11 към Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН.

Информация относно публичното дружество

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Капиталът на дружеството е в размер на 3 062 500 лв., разпределени в 3 062 500 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Всяка една акция дава следните права на своя притежател: 1 (един) глас в Общото събрание на Дружеството; да запише съответстваща на неговия дял от капитала част от всяка нова емисия акции на Дружеството от същия клас; да получи дивидент от печалбата на Дружеството, съответстващ на номиналната стойност на акцията в капитала; да получи дял от имуществото на Дружеството при ликвидация, съответстващ на номиналната стойност на акцията в капитала; да получава информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона. Съответно задълженията на акционерите са: акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции; Акционерите са длъжни с действията си да не причиняват вреди на Дружеството.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Акциите на Дружеството могат да се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на българското законодателство и правилника на „Централен депозитар" АД за придобиване и разпореждане с безналични акции. Прехвърлянето на акции има действие само ако е регистрирано в „Централен депозитар" АД.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

(към 31.12.2018 г.)

Към 31.12.2018 г. акционери с повече от 5% дял в Дружеството са:

- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 900 940 бр. акции, представляващи 29,42 % от капитала на Дружеството;
- Сотириос Петрос Воргиас – притежаващ 926 300 бр. акции, представляващи 30,25 % от капитала на Дружеството;
- Панайотис Харалампос Папутсакис - притежаващ 869 500 бр. акции, представляващи 28,39 % от капитала на Дружеството;
- Йоанис Георгиос Сахинис – притежаващ 253 500 бр. акции, представляващи 8,28% от капитала на Дружеството.

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Уставът на Дружеството не предвижда система за контрол при упражняването на правото на глас от акционери, които са и служители на Дружеството.

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

Няма ограничения върху правото на глас в Дружеството.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Към момента на изготвяне на този документ в Дружеството е постъпила информация за промяна в акционерите и притежаваните от тях акции.

На 08.02.2019г. "Винъс" АД бе уведомено за продажба на акциите на Панайотис Папутсакис. Същият е прехвърлил всички притежавани от него 869 500 бр. акции, представляващи 28,39 % от капитала на Дружеството, на Теодорос Пападопулос. Последният е уведомил дружеството, надзорните органи и обществеността в законоустановените срокове.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съгласно Устава на дружеството Съветът на директорите е в състав от трима члена, които се избират с обикновено мнозинство от Общото събрание на акционерите. Уставът се

изменя от Общото събрание с мнозинство 2/3 от представения капитал, като се изисква и одобрение на промените от Комисията за финансов надзор.

9. Правомощията на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите, които съгласно устава имат следните правомощия:

Общото събрание може: да изменя и допълва устава на Дружеството; да увеличава и намалява капитала на Дружеството; да преобразува и прекратява Дружеството; да избира и освобождава членовете на съвета на директорите; да определя възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, включително правото им да получат част от печалбата на дружеството (тантиеми), както и да придобиват акции и облигации на дружеството; да назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители; да одобрява Годишния финансов отчет след заверка от назначените експерт-счетоводители; взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен" и за разпределяне на дивиденти; да назначава ликвидатор/и при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност; да освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите; да решава издаването на облигации; да избира и освобождава председателя и членовете на Одитния комитет.

Съветът на директорите избира и освобождава изпълнителен/и директор/и и председател и заместник председател на съвета на директорите; приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството; в предвидените от закона случаи и/или, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите; взима решения за придобиване, закриване или прехвърляне на предприятия или части от тях; взема решения за съществени промени в дейността на Дружеството; взема решения за съществени организационни промени; взема решения за дългосрочно сътрудничество (над три години) от съществено значение за Дружеството и прекратяване на такова сътрудничество; взема решения за създаване и закриване на клонове, агенции и представителни офиси; вземане на решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и дълготрйни активи, вземане на инвестиционни заеми, даване на гаранции и поемане на поръчителства, придобиване и предоставяне на лицензии, учредяване на ипотечни и заложни права върху дълготрайни активи на Дружеството и кредитиране на трети лица; назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите; избира прокурист или търговски пълномощник на Дружеството; приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател на Комисията за финансов надзор; одобрява годишния бюджет и работен план дружеството; предварително одобрява всички сделки с участие на заинтересувани лица.

10. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството;

изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

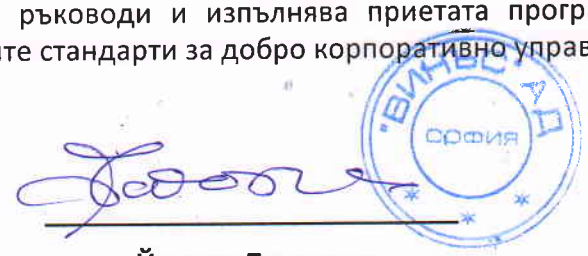
11. Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не са сключвани споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение.

V. Информация по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК

- Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета от Съвета на директорите на 3 декември 2007 г.
- Основната цел на програмата е защита на правата на акционерите чрез ефективно използване на ресурсите и отговорност за използването на тези ресурси.

При извършване на дейността си през 2018 година, Съветът на директорите на „ВИНЪС" АД изцяло се ръководи и изпълнява приетата програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.



Йоанис Бонакис,

изпълнителен директор на "ВИНЪС" АД