

Годишен консолидиран доклад

за дейността на

Химснаб България АД

за 2013 година

*Съгласно чл.32, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 от 17.09.2003 год.
(Приложение № 10)*

Настоящият годишен консолидиран доклад за дейността на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД за 2013г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено. Докладът е изготвен в съответствие с чл.33 от Закона за счетоводството, чл.100и, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение №10 към чл.32,ал.1,т.2 от Наредба 2 от 17 септември 2003г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

А: ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.33, АЛ.1 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО

І. Преглед на развитието и резултатите от дейността на “Химснаб България” АД през 2013г.

Обща информация за Дружеството майка

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

През 2009 г с решение № 326/02 юли 2009г. на Пловдивския окръжен съд дружеството е обявено в несъстоятелност и е прекратена дейността на същото както и правомощията на управителните органи, назначен е синдик.

С решение № 307 от 26 юли 2010 г на Пловдивския окръжен съд е прекратена несъстоятелността на дружеството.

Във връзка с извършено преобразуване на Дружеството, съгласно Договор за преобразуване от 15.11.2010 г. , с Акт на вписване № 20110602050701/02.06.2011 г. в ТР, „Химснаб България“ АД /предишно наименование „ЕМПИ“ АД/ стана универсален правоприменник по смисъла на Търговския закон под формата на вливането на следните седем дружества: „Химснаб“ АД-София, „Екоел“ ЕООД-София, „Софгеопрочуване“ ЕООД София, „Казанлъшка мелница“ ЕООД Казанлък, „Бургаска мелница“ ЕООД-Добрич, „Давид 202“ АД-София и „Мит 2003“ ЕООД. В резултат на вливането, преобразуваните се дружества на основание чл.262, ал.1 от Търговския закон, бяха прекратени без ликвидация при условията на общо универсално правоприменство. Всички активи и пасиви, имуществени и неимуществени права и задължения на преобразуваните се дружества преминаха към Химснаб България АД, явяващ се техен универсален правоприменник. В съответствие с чл.263и, ал.8 от Търговския закон, всички разрешения, лицензи или концесии, притежавани от преобразуваните се търговски дружества, преминават върху приемащото дружество – „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД, техен общ универсален правоприменник, доколкото закон или актът за тяхното предоставяне не предвижда друго.

Предметът на дейност на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД се състои в : Производство на градивни инструменти; пластмасови изделия и свързаната с това търговска дейност, както и следните дейности, които представляват правоприменство на предмета на дейност на преобразуваните се чрез вливането дружества: търговска дейност в страната и чужбина с химически и други продукти; производство на стоки; извършване на услуги на фирми и граждани и свързаните с тях складова, транспортна и други дейности; отдаване под наем на търговски, складови и офис площи; обзавеждане, оборудване и съоръжения, технологии, ноу-хау и други; търговия, внос и износ; производствена, строителна и ремонтна дейност, както и други дейности, които не са забранени от закона.

„ХИМСНАБ БЪГАРИЯ“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
2013 г.

Химснаб България АД е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

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

Капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 2 494 631 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството майка.

Издадените и оторизирани акции за отчетните периоди могат да бъдат представени, както следва:

	31 декември 2013	31 декември 2012
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	2 460 385	2 460 385
Брой издадени и напълно платени акции	2 460 385	2 460 385
Брой акции, оторизирани за плащания на базата на акции	2 460 385	2 460 385
Общ брой акции,оторизирани към 31 декември 2013 г.	2 460 385	2 460 385

Обща информация за предприятията от групата

Към 31.12.2013 г. дружествата от групата, включени в консолидираният финансов отчет на дружеството, са следните :

№	Дружество	Процент от капитала (%), притежаван от „Химснаб България“ АД
1.	„ЕЛПРОМ“ АД	96.46 %
2.	“РЕНТАПАРК” ЕООД	96.46 %
3.	“ЕЛПРОМТРЕЙД” ЕООД	96.46 %
4.	„ДИМЯТ 20“ ООД	57.68%
5.	„МАКРИН 2003“ ООД	52.00%
6.	„ВАРНА ПЛОД“ АД	51.38%
7.	„МИСТРАЛ ЕМ“	51.38%
8.	„ИН КОМЕРС“ ЕООД	51.38%

„ЕЛПРОМ“ АД

„Елпром“ АД е основано през 1994 г. като Акционерно дружество, регистрирано от Варненски Окръжен Съд с решение №1316/1994 г., вписано в регистъра на търговските дружества под №16, том 42, стр.58 по ф.д.№1316/1994 г., ЕИК 813142573 при Търговски регистър към Агенция по вписванията. Дружеството е със седалище и адрес на управление - гр. Варна, община Варна, бул. „Владислав Варненчик“ №277. Дружеството е с капитал 4 263 585 лв., разпределен в 4 263 585 бр. регистрирани акции с номинал 1.00/един/лв. за всяка една акция. Предмета на дейност на Дружеството е отдаване на търговски площи под наем, като през 2013 г. „Елпром“ АД осъществява предимно дейности, свързани с наемоотдаване.

„Химснаб България“ АД притежава 96.46% от капитала на дружеството, което го прави и основен акционер на „Елпром“ АД.

„РЕНТАПАРК“ ЕООД

„Рентапарк“ ЕООД е основано през 2002 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано от Варненски Окръжен Съд с решение №3090/2002 г., вписано в регистъра на търговските дружества под №39, том 276, стр.156 по ф.д.№3090/2002 г. / ЕИК 103790878 при Търговски регистър към Агенция по вписванията. Дружеството е със седалище и адрес на управление – гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ №277. Дружеството е с капитал 2 229 000 лв., разпределен в 2 229 дружествени дяла с номинал 1 000 /хиляда/ лв. за всеки един дял.

Предмета на дейност на Дружеството е отдаване на търговски площи под наем, като през 2013 г. „Рентапарк“ ЕООД осъществява предимно дейности, свързани с наемоотдаване.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Елпром“ АД. В тази връзка „Химснаб България“ АД притежава 96.46% от капитала на „Рентапарк“ ЕООД.

„ЕЛПРОМТРЕЙД“ ЕООД

„Елпромтрейд“ ЕООД е регистрирано като търговско дружество по фирмено дело №3199/2007 г. в регистъра на Варненски Окръжен Съд, със седалище и адрес на управление - гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ №277. Дружеството е с капитал 155 000 лв., разпределен на 15 500 дружествени дяла, всеки с номинална стойност 10 /десет/ лв.

Предмета на дейност на Дружеството е търговия с електродомакински уреди, производство и търговска дейност в страната и чужбина, превоз на пътници и товари, ремонтна дейност, както и други дейности, незабранени от закона. През 2013 г. „Елпромтрейд“ ЕООД осъществява дейности предимно в сферата на услугите.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Елпром“ АД. В тази връзка „Химснаб България“ АД притежава 96.46% от капитала на „Елпромтрейд“ ЕООД.

„ДИМЯТ 20“ ООД

„Димят 20“ ООД е регистрирано като търговско дружество по фирмено дело №1101/2003 г., партия 48, рег. №1, том 286, стр.192 в регистъра на Варненски Окръжен Съд. Към настоящия момент седалището и адреса на управление на

„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
2013 г.

дружеството е гр.Варна,бул.”Владислав Варненчик” №277.Дружеството е с капитал
594 000 лв.,разпределени в 5 940 дяла,всеки с номинална стойност 100 /сто/ лв. на
дял.

Предмета на дейност на Дружеството е :

обработка,внос,износ,покупка,продажба,реализация и транспорт на стоки от всякакъв
произход;комисионерска,снелиторска,складова и лизингова дейност;строеж,покупка и
продажба на недвижими имоти и други дейности,незабранени от закона.

Съдружник в капитала на „Димят 20“ ООД е „Елпром“ АД С 3600
дяла,представляващи 59.80% от капитала на дружеството. В тази връзка „Химснаб
България“ АД притежава 57.68% от капитала на „Димят 20“ ООД.

„МАКРИН 2003“ ООД

„Макрин 2003“ ООД е регистрирано с Решение №1 / 25.08.2003 г. на Софийски
Градски Съд,с ЕИК 131132798 и адрес на управление – гр.София,ул.”Княз
Александър Батенберг” №1.Капиталът на дружеството е на стойност 5000 лв.

Предмета на дейност на Дружеството е : производство на макаронени
изделия,продажба на стоки собствено производство,покупка на стоки или други вещи
с цел препродажба и всяка друга дейност,незабранена от закона.

Съдружник в капитала на „Макрин 2003“ ООД е „Химснаб България“ АД с 52% от
капитала на дружеството.

„ВАРНА ПЛОД“ АД

„Варна плод“ АД е вписано в регистъра на търговските дружества с ЕИК 103106697
при Търговски регистър към Агенция по вписванията.Дружеството е със седалище и
адрес на управление – гр.Варна,ул.”Академик Курчатов” №1.Дружеството е публично
по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.Акциите на „Варна
плод“ АД се търгуват на Българска фондова борса.Дружеството е с капитал 52 709
лв.,разпределен в 52 709 бр.поименни акции с номинална стойност 1 /едни/ лев
всяка една.

Предмета на дейност на Дружеството е:организиране и извършване на тържищна
дейност с пресни и преработени плодове и зеленчуци,хранителни стоки,цветя и
свързани с тази дейност услуги,както и отдаване под наем на
складови,търговски,хладилни и административни площи.Към 30.09.2013 г. основните
приходи са от отдаване на търговски площи под наем.

Акционер в капитала на „Варна плод“ АД е „Елпром“ АД с 28 080 бр.акции или
53.27% от капитала на дружеството.В тази връзка „Химснаб България“ АД притежава
51.38% от капитала на „Варна плод“ АД.

„МИСТРАЛ ЕМ“ ЕООД

„Мистрал ЕМ“ ЕООД е регистрирано като търговско дружество по фирмено дело №
1309/2003 г. на Варненски окръжен съд и вписано в регистъра на търговските
дружества с ЕИК 103814521.Дружеството е със седалище и адрес на управление-
гр.Варна,бул.”Владислав Варненчик“ №277.“Мистрал ЕМ“ ЕООД е с капитал 5 000
лв.,разпределен на 100 дружествени дяла,всеки с номинална стойност от 50 лв.

Предмета на дейност на Дружеството е отдаване на търговски площи под наем,като
към 30.09.2013 г. „Мистрал ЕМ“ ЕООД осъществява основно дейности,свързани с
наемотдаване.

„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
2013 г.

Единоличен собственик на капитала на „Мистрал ЕМ“ ЕООД е „Варна плод“ АД. В тази връзка „Химснаб България“ АД притежава 51.38% от капитала на „Мистрал ЕМ“ ЕООД.

„ИН КОМЕРС“ ЕООД

„Ин комерс“ ЕООД е регистрирано като търговско дружество по фирмено дело № 2782/2006 г. на Варненски окръжен съд и вписано в регистъра на търговските дружества с ЕИК 148044242. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ №277. „Ин комерс“ ЕООД е с капитал 5 000 лв., разпределен на 100 дружествени дяла, всеки с номинална стойност от 50 лв.

Предмета на дейност на Дружеството е отдаване под наем на собствени недвижими имоти, като към 30.09.2013 г. „Ин комерс“ ЕООД осъществява основно дейности, свързани с наемоотдаване.

Единоличен собственик на капитала на „Ин Комерс“ ЕООД е „Варна плод“ АД. В тази връзка „Химснаб България“ АД притежава 51.38% от капитала на „Ин комерс“ ЕООД.

Анализ на дейността и финансовите резултати:

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (’000 лв.) (включително сравнителната информация за 2012 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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

Структурата на приходите, разходите и финансовия резултат на Групата за 2013 е следната:

„ХИМСЛАБ БЪЛГАРИЯ“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
2013 г.

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Приходи от продажби	2 793	1 403
Други приходи	670	746
Печалба от продажба на нетекучи активи	6	22
Разходи за материали	(294)	(320)
Разходи за външни услуги	(558)	(314)
Разходи за персонала	(744)	(587)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	150	(420)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(235)	(301)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(189)	(157)
Други разходи	(535)	(542)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	1 064	(470)
Печалба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	246	956
Финансови разходи	(2 123)	(2 954)
Финансови приходи	5 778	3 214
Печалба преди данъци	4 965	746
Разходи за данъци върху дохода/Приходи от данъци върху дохода	(15)	1
Печалба за годината	4 950	747
Друг всеобхватен доход:		
Проценка на финансови активи на разположение за продажба	(1)	(4)
Рекласификация в печалбата или загубата	-	162
Данък върху дохода, отнасящ се до компонентите на другия всеобхватен доход:	-	(16)
Общо всеобхватен доход за годината	4 949	889
Печалба за годината,отнасяща се до:		
Неконтролиращото участие	662	(43)
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	4 288	790
Общо всеобхватен доход,отнасящ се до:		
Неконтролиращото участие	662	(31)
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	4 287	920
Доход на акция:	лв.	лв.
Доход на акция	1.72	0.37

„ХИМСНАБ БЪГАРИЯ“ АД
 Годишен консолидиран доклад за дейността
 2013 г.

Активи	31 декември 2013	31 декември 2012
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи		
Репутация	1 759	-
Имоти, машини и съоръжения	3 082	34 097
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	2 618	6 895
Инвестиционни имоти	88 569	52 627
Дългосрочни финансови активи	35 114	32 062
Дългосрочни вземания от свързани лица	202	193
Отсрочени данъчни активи	26	22
Нетекущи активи	131 370	125 896
Текущи активи		
Материални запаси	138	251
Краткосрочни финансови активи	8 661	3 315
Търговски и други вземания	7 879	3 793
Вземания от свързани лица	4 661	12 991
Вземания във връзка с данъци върху дохода	16	-
Пари и парични еквиваленти	6 681	4 014
Текущи активи	28 036	24 364
Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	42	42
Общо активи	159 448	150 302

Собствен капитал и пасиви	31 декември 2013 ‘000 лв.	31 декември 2012 ‘000 лв.
Собствен капитал		
Акционерен капитал	2 461	2 461
Премнен резерв	73 914	73 914
Преоценъчен резерв	(193)	(192)
Други резерви	1 738	1 719
Неразпределена печалба	10 303	5 513
Собствен капитал, отнасящ се до собствените на предприятието майка	88 223	83 415
Неконтролиращо участие	9 746	3 642
Общо собствен капитал	97 969	87 057
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Пенсионни и други задължения към персонала	10	-
Дългосрочни заеми	104	103
Задължения по финансов лизинг	-	21
Търговски и други задължения	4 000	1 635
Дългосрочни задължения към свързани лица	23 199	34 914
Отсрочени данъчни пасиви	2 779	2 745
Нетекущи пасиви	30 092	39 418
Текущи пасиви		
Пенсионни и други задължения към персонала	74	54
Краткосрочни заеми	3 051	7 005
Задължения по финансов лизинг	-	3
Търговски и други задължения	17 818	11 349
Краткосрочни задължения към свързани лица	10 380	5 401
Задължения за данъци върху дохода	64	15
Текущи пасиви	31 387	23 827
Общо пасиви	61 479	63 245
Общо собствен капитал и пасиви	159 448	150 302

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

Продуктивният пазар на „Химснаб България“ АД е отдаван под наем на индустриални площи. Индустриалният сегмент на пазара на недвижими имоти е по-слабо засегнат от финансовата криза, която застигна България през втората половина на 2008г. Компаниите, които са активни в търсенето на индустриални площи, са изправени пред дилема - да наемат или да си построят склад сами. Наемът предлага повече гъвкавост, тъй като договорът може да се прекрати лесно и бързо на цената на неустойка в размер на няколко месечни наема. Въпреки че ангажира повече средства първоначално, вариантът собствена база предлага максимална функционалност на площите и може да отговори в най-голяма степен на изискванията на наемателите, както и да намали текущите разходи на компанията.

Големият обем предлагане на нови и модерни логистични площи и високите критерии на наемателите поставят собствениците на по-остарелите индустриални имоти, каквито са

имотите на ХИМСНАБ БЪГАРИЯ АД, под натиск. Те се принуждават да предприемат мерки за обновяване и модернизация на собствеността си, за да я направят конкурентна в настоящите пазарни условия. Тук това е възможно с минимални инвестиции, за разлика от пазара на офис и търговски площи, където импактът и нивото на оборудване са основополагачи. Наемателите на складове могат и правят компромис с възрастта на складовете, ако те покриват критериите им за функционалност. За да минимализират риска, активните предприемачи в момента залагат на изграждането на модерни и качествени площи на добри локации и в най-честия случай стартират строителство при сериозен интерес от страна на добри наематели.

Тенденциите през 2014г. при търсенето на индустриалните имоти ще продължават да се определят от търговците и дистрибуторите на бързооборотни стоки и строителни материали, както и логистичните оператори. Поради очакваното раздвижване на пазара в близките няколко години, на този етап потенциалните наематели няма да са склонни да сключват дългосрочни договори за наем, очаквайки алтернативите за площи под наем да се увеличат и наемите да спаднат.

Ето защо основният фирмен риск за „Химснаб България“ АД е свързан с настъпващия срив в пазара на имотите, включително и услугите свързани с отдаване на индустриални площи под наем на територията на България, в следствие на икономическата криза. Този риск може да окаже влияние върху ръста на продажбите на Дружеството, както и върху промяната на неговата рентабилност. Дружеството ще е изложено на съществен валутен риск. Рисковете, които могат да окажат съществено влияние върху дейността на Дружеството могат да бъдат систематизирани по следния начин:

- **Намаление на равнището на наемите** – имайки предвид основната дейност на „Химснаб България“ АД, динамиката на приходите на Дружеството от наеми на индустриални площи са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите чрез голяма съвкупност от наематели.
- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени** – имайки предвид основната дейност на „Химснаб България“ АД, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти (в т.ч. индустриалните площи), включително цените на наемите има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал. Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба на притежаваните от Дружеството имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално пошжаване на пазарните цени на индустриалните площи би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху цената на акциите на Дружеството.
- **Повишение на застрахователните премии** – повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, в случай че притежаваните от него имоти са застраховани. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на

застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

- **Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти** – основната част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това смяд в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството предвижда извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.
- **Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране** – с развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на индустриални площи да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти в този. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

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

На 29.03.2014 г. Дружеството е публикувало заверен от одитор Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2013 г.

На 28.03.2014 г. Дружеството е представило Протокол от Извънредно Общо събрание, проведено на 26.03.2014 г. в 10:00 часа на адрес: гр.София,1271,р-н Надежда,кв.Илиянци,ул.Складова база №1.

На 28.02.2014 г. Дружеството е представило междинен тримесечен консолидиран отчет за Четвърто тримесечие на 2013 г.

На 30.01.2014 г. Дружеството е представило междинен тримесечен отчет за Четвърто тримесечие на 2013 г.

На 24.01.2014 г. Дружеството е представило покана за свикване на Извънредно Общо събрание на акционерите,което ще се проведе на 11.03.2014 г. в 10:00 часа на адрес: гр.София,1271,р-н Надежда,кв.Илиянци,ул.Складова база №1.

Ръководството на Дружеството декларира, че за периода между датата на съставяне на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението от Управителния съвет на Дружеството майка за публикуването на консолидирания финансов отчет, 28 април 2014 г., не са възникнали коригирани събития или значителни некоригирани събития.

III. Данни за предвижданото развитие на Групата

Дружеството майка разполага с квалифициран мениджърски екип. Това заедно с притежаваните стратегически активи са заложени в стратегията за развитие. Групата има

възможност да ползва външно финансиране, с което да обезпечи финансовите ресурси необходими за реализиране на заложените дейности за следващите години при условие, че вътрешните се окажат недостатъчни. На базата на тези предположения следва да бъде запазена сегашната позиция на пазарите (основно отдаването под наем на индустриални площи), където оперира Групата.

Описание на ключовите моменти на стратегическия план

Стратегическият план на Групата включва проследяване на извършваните разходи на плана, както и текущи корекции по време на изпълнението му. Ключовите моменти в стратегическия план на Групата са маркетинговата политика и инвестициите.

Групата има възможност да реализира своите цели чрез използването както на вътрешно, така и на външно финансиране. Външното финансиране може да бъде осигурено чрез банкови или, евентуално, с облигационни заеми, а също и чрез набиране на капитал на фондовата борса (издаване на последваща емисия акции). Осигуряването на вътрешното финансиране на Групата в бъдеще ще зависи от размера на собствените парични средства, степента на нейната самостоятелност, адаптивното реагиране на потребителското търсене в сферата на отдаване под наем на индустриални площи, както и от степента на техническо обновяване на притежаваните дълготрайни материални активи, а на външното – основно от макроикономическата ситуация в глобален, регионален и най-вече национален план.

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

Маркетинговият план на Групата предвижда:

- изграждане на цялостната рекламна и PR политика, като част от маркетинговия микс;
- конкурентни цени съобразени с пазарните условия;
- увеличаване на пазарния дял на Групата основно в сектора на отдаване под наем на индустриални площи.

Организация и управление

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

Инвестиции

За разглеждания финансов период, Групата не е правила инвестиции в чужбина. В бъдеще поради характера на дейността, генерираща най-много приходи за Групата, а именно- операции с недвижими имоти, голяма част от инвестициите на Групата ще са свързани с очакваната основна дейност: отдаване под наем на складови помещения, логистични услуги, сключване на договори за наем, управление и продажба на недвижими имоти и др. Една от основните цели на планираните инвестиционни разходи е обновяване и поддръжане на материално-техническата база.

IV. Групата не извършва собствена изследователска дейност, както и трансфер на иновации. През текущата година Групата не заделя средства за научни изследвания и разработки.

V. Информация по реда на чл. 187а и 247 от Търговски закон

През 2013 г. Групата не е придобивала/ прехвърляла собствени акции.

Дружеството майка - „Химснаб България“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се представлява и управлява от Съвет на Директорите в състав:

Станислав Петров Арсов – Председател на СД
Николай Янчев Петров – Член на СД
Константин Василев Василев – Член на СД и Изп. Директор

Дружеството се представлява от Константин Василев Василев – Изп. Директор.

Размерът на възнаграждението на членовете на Управителния съвет на Дружеството майка е определен от Общото събрание на акционерите, проведено на 07.03.2011 г.

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	29	31
Разходи за социални осигуровки	4	5
Служебни автомобили	2	2
Общо краткосрочни възнаграждения	35	38

Председателят и членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Химснаб България АД към настоящия момент.

Членовете на Управителния съвет на дружеството майка могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на финансови инструменти при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

Станислав Петров Арсов – Председател на Съвета на директорите

- Участие като неограничено отговорен съдружник – не участва
- Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества – не участва
- Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети – не участва

Константин Василев Василев – член на Съвета на директорите и Изпълнителен Директор

- Участие като неограничено отговорен съдружник – не участва
- Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества – не участва
- Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети :

- Управител на „Химснаб Трейд“ ООД, ЕИК131388356 ;
- Управител на „Макрин 2003“ ООД, ЕИК 131132798.

Николай Янчев Петров – член на Съвета на директорите

- **Участие като неограничено отговорен съдружник** – не участва
- **Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества** – не участва
- **Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети** - не участва

Сделки по чл. 240б от Търговския закон

През 2013 г. Дружеството майка не е сключвало договори с членовете на съветите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Наличие на клонове на предприятието

Химснаб България АД няма свои клонове на територията на страната.

Б: Информация по чл. 100н, ал.7 от ЗППЦК

Химснаб България АД е изработило и приело Програма за добро корпоративно управление (наричана по-долу Програмата), с която декларира, че ще се съобразява и ще прилага основните принципи и добри практики на корпоративно управление.

През 2013 г. дейността на дружеството майка е била в съответствие с целите на Програмата и същото последователно е прилагало принципите на добро корпоративно управление в няколко насоки, като по този начин се е стремяло да осигурява достатъчно надеждна защита на правата на всеки един от акционерите си.

- **Улесняване и насърчаване на ефективното участие на всички акционери в работата на Общото събрание на акционерите**

При проведените през годината общи събрания е спазен реда и процедурата по свикванията и провежданията им съгласно изискванията на закона и в съответствие с правилата, залегнали в Програмата. Акционерите са разполагали с достатъчна и навременна информация относно датата, мястото и дневния ред на общите събрания, както и с пълна информация за обсъжданите въпроси на тези събрания – материалите за общото събрание са общо достъпни в Комисията по финансов надзор, Българска фондова борса и самото Дружество майка веднага след публикуване на поканата за Общото събрание. Акционерите своевременно са били уведомявани за правилата, включително и процедурата по гласуване на общите събрания – в поканата за общото събрание винаги се посочват, лицата имащи право на глас в Общото събрание. Във всяка покана за общо събрание, Управителният съвет задължително е информирал акционерите, че те разполагат с възможност да делегират на други лица правото си на

участие в Общо събрание на акционерите посредством института на упълномощаването при спазване на изискванията на ЗИПЦК.

На заседанията на Общото събрание винаги се разясняват процедурите по приемане на решения – кворум за провеждане на събрание, необходимо мнозинство за приемане на решения и т.н. На всеки акционер е предоставяна възможност да задава въпроси по дневния ред на събранието, а членовете на Управителния съвет са давали точни и изчерпателни отговори по същество относно икономическото и финансовото състояние на Химснаб България АД, дори и да не са свързани с дневния ред.

За всяко заседание на Общото събрание се води протокол, в който се посочват мястото и времето на провеждане на заседанието; имената на председателя и секретаря, както и на преброителите на гласовете при гласуване; присъствието на Управителния съвет, както и на лицата, които не са акционери; направените предложения по същество; проведените гласувания и резултатите от тях; направените възражения. Протоколът се подписва от председателя, секретаря и преброителите на гласовете на Общото събрание и към него се прибавя списък на присъстващите акционери или на техните представители и на броя на притежаваните или представяваните акции и документите, свързани с неговото свикване.

Протоколите и приложенията към тях се съхраняват от Дружеството майка най-малко 5 години и при поискване те могат да бъдат предоставени от Директора за връзки с инвеститорите на всеки акционер. Негово е и задължението да ги изпрати в срок от 3 работни дни от провеждането на Общото събрание на акционерите на Комисията за финансов надзор и на Българска фондова борса – София АД.

➤ Осигуряване на надеждна защита на правата на миноритарните акционери, насърчаване и подпомагането им при упражняването им

Всички акционери са имали безплатен достъп до материалите за Общото събрание, както и при поискване могат да получават и безплатно копие от протокола на Общото събрание. На всеки акционер, който е пожелал да получи подробна информация относно въпроси, свързани с дейността на Дружеството майка, финансовите му резултати или икономически показатели, такава е била предоставяна от Директора за връзки с инвеститорите. Той е уведомявал своевременно всеки заинтересуван относно решението на ОСА за разпределяне или неразпределяне на дивидент, както е разяснявал и принципната процедура за издаване на дивидентите, както и законовите изисквания относно упражняването на това право на акционера.

Всеки инвеститор може да придобива неограничен брой акции на Дружеството майка от регулирания пазар на ценни книжа посредством системата за търговия на Българска фондова борса – София АД. Директорът за връзки с инвеститорите е предоставял информация на заинтересуваните лица както относно механизма и организацията на борсовата търговия, така и за необходимите документи, с които следва да се снабди всеки един акционер на Дружеството майка, за да може да упражнява валидно своите права по акции, които е закупил.

Управителният съвет е предоставял периодично необходимата информация за дейността на Дружеството майка, актуални данни за финансовото му и икономическо състояние, както и всяка друга информация, която би спомогнала за правилната им ориентация и вземане на решение. Това е ставало посредством интегрираната система за разкриване на информация Екстри Нюз . При осъществяване на дейността си през годината, членовете

на Управителния съвет са изпълнявали задълженията си с грижата на добрия търговец по начин, който обосновава считат, че са били в интерес на всички акционери на Дружеството майка и като са ползвали само информация, за която обосновава считат, че е достоверна и пълна, както и да проявяват лоялност към Дружеството майка по смисъла на ЗППЗК.

➤ **Спазване на задълженията относно предоставянето и разпространението на информацията относно Дружеството майка**

Точното и навременно разкриване на информация е спомогнало да се гарантира равен достъп до информацията за всички заинтересувани лица, което пък от своя страна способства за повишаване доверието на акционерите, както и за привличане на нови капитали. В този смисъл Дружеството майка е правила следното:

1. Периодично предоставяне на регулирана информация относно финансовото и икономическо състояние на дружеството майка пред Комисията по финансов надзор и Българска фондова борса при спазване на нормативноустановените изисквания за необходимото съдържание и форма за представяне на тази информация. Тук се включват представяне на годишен финансов отчет на Дружеството майка в срок до 90 дни от завършване на отчетната финансова година, на годишен консолидиран отчет на Дружеството майка в срок до 180 дни от завършване на отчетната финансова година, на междинен финансов отчет в срок до 30 дни от края на всяко отчетно тримесечие, както и на информацията относно настъпилите през това тримесечие обстоятелства, които оказват влияние върху цената на акциите на Дружеството майка, на междинен консолидиран финансов отчет в срок до 60 дни от края на всяко отчетно тримесечие.

2. Осигуряване на достъп до финансовите отчети на Дружеството майка и другата периодично представяна информация за всички акционери и заинтересувани лица чрез Директора за връзки с инвеститорите и посредством електронната страница на Дружеството майка.

3. Разкриване на инцидентна информация на Комисията по финансов надзор и Българска фондова борса чрез Директора за връзки с инвеститорите, които я правят публично достояние съответно чрез борсовия бюлетин и публичния регистър, воден от Комисията.

4. Осъществяване на контрол от страна на Управителния съвет върху дейността на Директора за връзка с инвеститорите с оглед коректното разкриване на информация и осигуряване на прозрачност относно дейността на Дружеството майка.

➤ **Спазване на правилата за осъществяване на независим финансов одит**

Годишния финансов отчет за 2011 г., както и Годишния консолидиран отчет за 2011 г. са одитирани съгласно специфична рамка за финансова отчетност (МСФО, приети от ЕС) и с приложимото в България законодателство, както и в съответствие с приетия план за осъществяване на одит, който е част от Програмата. Същото бе направено и с годишния финансов отчет за 2012 г., както предстои да бъде направено и с годишния консолидиран отчет за 2012 г.

В. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

I. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно предоставените услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

	ОСНОВНИ УСЛУГИ	2013год		2012год	
		продажби в хиля. лв.	%-ен дял	продажби в хиля. лв.	%-ен дял
1.	Приходи от наеми и услуги	2 531	73.09	1 401	65.20
2.	Приходи от продажба на стоки	227	6.56	219	10.19
3.	Приходи от продажба на продукция	35	1.00	44	2.05
4.	Други приходи	670	19.35	485	22.56
	Общо приходи	3 463	100.00	2 149	100.00

II. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен потребител.

1. Приходите от наем на отдавани собствени недвижими имоти за периода от 1 януари 2013 г. до 31 декември 2013 г. са 2 531 хиля. лв. и представляват 73.09 % от общата стойност на приходите от оперативна дейност.

Група притежава собствени недвижими имоти в София, Стара Загора, Казанлък, Асеновград, Благоевград, Бургас и Варна. Най-голям дял в прихода имат недвижимите имоти, намиращи се в гр. София и гр. Варна, като почти 90% от тях генерират приходи.

2. Приходите от търговия със стоки за периода от 1 януари 2013 г. до 31 декември 2013 г. са 227 хиля. лв. и представляват 6.56 % от общите продажби за периода от оперативна дейност.

Група извършва основно търговия със стоки – покушко-продажба на автомобилни гуми. Обемът на продажбите е в пряка зависимост от макро-икономическата обстановка в страната.

3. Приходите от реализирана продукция за периода от 01 януари, 2013 г. до 31 декември, 2013 г. са 35 хиля. лв. и представляват 1.00 % от общата стойност на приходите от оперативна дейност.

Група извършва дейност в производството на макаронени изделия. Обемът на продажбите е в пряка зависимост от макро-икономическата обстановка в страната.

4. Другите приходи за периода от 1 януари 2013 г. до 31 декември 2013 г. са 19.35 % от приходите от продажби на Дружеството от общата стойност на приходите от оперативна дейност.

III. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Групата.

Групата няма сключени големи сделки за периода по смисъла на чл. 114, ал.1 от ЗППЦК.

Цялата публична информация, засягаща дейността на Дружеството майка е представена на вниманието на Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса-София“ АД и инвестиционната общност, като информацията се разпространява до обществеността чрез информационната агенция X3 NEWS.

С цел осигуряване на по-добра информираност и поддържане на ефективна комуникация с инвеститорите, екипът на „Химснаб България“ АД има своя интернет страница – www.chimsnab-bulgaria.com

IV. Сделки, сключени между емитента и свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал, акционери, асоциирани предприятия и други свързани лица под общ контрол.

Сделки с акционери	2013	2012
	'000 лв.	'000 лв.
Продажба на стоки и услуги		
-вещно право на ЦКБ АД	2 615	-
- продажба на услуги на ЦКБ АД София	49	67
- продажба на услуги на ЦКБ АД Благоевград	42	35
- продажба на стоки на ПАНГ ЕАД	-	3
Покупки на стоки и услуги		
-покупки на услуги от ЦКБ АД	-	4
-покупки на услуги от ДПФ ЦКБ-Сила	3	3
-покупка на услуги от ЗЛА Армеец	2	2
Лихви по получени заеми		
-лихви по получен заем от ЦКБ АД	24	31
-лихви по получен заем от Нефтена Търговска Компания	11	11
Сделки с други свързани лица под общ контрол	2013	2012
	'000 лв.	'000 лв.
Продажба на стоки и услуги		
- продажба на стоки на Асенова крепост АД	11	7
- продажба на стоки на България ЕР АД	3	7

„ХИМСНАВ БЪЛГАРИЯ“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
2013 г.

- продажба на стоки и услуги на Транс Интеркар ЕООД	7	4
- продажба на стоки на Буахимтрейд ООД	21	19
- продажба на стоки и услуги на Химимпорт АД	17	12
Покупка на стоки и услуги		
- покупки на стоки от Рабър Трейд ООД	5	15
- покупки на стоки от Буахимтрейд ООД	-	2
- покупки на услуги от СК ХГХ Консулт	11	10
- покупки на услуги от Прайм Лега Консулт ООД	4	4
- покупки на услуги от Транс Интеркар ЕООД	6	6
Лихви по предоставени заеми		
- предоставен заем на Химимпорт АД	103	1 066
- лихви по предоставен заем на Холдинг Нов Век АД	108	108
Лихви по получени заеми		
- лихви по получен заем от Инфоком ООД	10	9

Сделки с ключов управленски персонал	2013	2012
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залати, включително бонуси	29	31
Разходи за социални осигуровки	4	5
Служебни автомобили	2	2
Общо краткосрочни възнаграждения	35	38

V. Информация за събития и показатели с необичаен за Групата характер, имащи съществено влияние върху дейността му

В Групата не са настъпвали събития с необичаен характер.

VI. Сделки, водени извънбалансово - няма.

VII. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източници/начини на финансиране.

Дружеството майка има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2013 участие	2012 участие
			'000 лв.	'000 лв.
			%	%
ЕЛПРОМ АД	България	Недвижими имоти	22 212	22 212
МЕРТУР АД	България	Туризъм	150	150
			96.46	96.46
			75	75

„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
2013 г.

МАКРИН 2003 ООД	България	Търговия	3	52	3	52
ХИМСНАБ ТРЕЙД ООД	България	Търговия	25	50	25	50
			<u>22 390</u>		<u>22 390</u>	

VIII, IX. Информация за засмите на Групата за 2013 г.

Към 31 декември 2013 г. Групата е получател по следните банкови кредити:

- Договор за банков кредит 9200КР-АД-7402/20.05.2011 г.

Заемодател: **ЦКБ АД – клон Асеновград**

Отпуснат размер: 350 хиляди лв.

Гратисен период 12 месеца

Падеж 20.05.2016 г.

Погасяване: 7 300 лв. месечна вноска

Лихвен процент: плаващ, който към датата на сключване е 10%.

Остатък към 31.12.2013 г. в размер на 211 хиляди лв., в т.ч. текуща част 88 хиляди лв. и нетекуща част 123 хиляди лв.

Обезпечение: Първи по ред особен залог на ДМА, собственост на Слънчеви лъчи Провадия ЕАД.

Обезпечение: Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху вземане в размер на 179 хиляди евро с титуляр ЗПАД Армеец.

Article I.

- Договор за банков кредит от 13.06.2012 г.

Заемодател: **ЦКБ АД – клон Варна**

Отпуснат размер: 2 565 хиляди лв.

Падеж: 13.06.2014 г.

Лихвен процент: плаващ, който към датата на сключване е 8%.

Остатък към 31.12.2013 г. в размер на 2 556 хиляди лв., в т.ч. текуща част 2 556 хиляди лв. и нетекуща част 0 хиляди лв.

Обезпечение: Ипотeka върху земя и сгради, собственост на Групата, находящи се в гр. Варна.

Article II.

- Договор за банков кредит от 31.03.2005 г.

Заемодател: **ЦКБ АД – клон Варна**

Отпуснат размер: 5 867 490 лв.

Падеж: 25.08.2014 г.

Лихвен процент: плаващ, който към датата на сключване е 8%.

Остатък към 31.12.2013 г. в размер на 1 392 хиляди лв., в т.ч. текуща част 1 392 хиляди лв. и нетекуща част 0 хиляди лв.

Обезпечение: Ипотeka върху следните земя и сгради, собственост на Групата, находящи се в гр. Варна, а именно:

-УПИ № I-337, идентичен с бившия УПИ № X-337 по плана на Западна промишлена зона, с площ по предходен акт за собственост от 33 943 кв.м., а по скица – с площ от 37 952 кв.м.;

-УПИ № XVI-337, идентичен с част от бившия имот № XI-337, с площ от 29 103 кв.м.;

-Сгради, построени в УПИ № I-337, идентичен с бившия УПИ № X-337 по плана на Западна промишлена зона.

Article III.

„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
2013 г.

- Договор за банков кредит от 06.02.2006 г.

Заемодател: **ЦКБ АД – клоп Варна**

Отпуснат размер: 1 750 хил. лв.

Падеж: 06.02.2016 г.

Лихвен процент: плаванц, който към датата на сключване е 10.25%.

Остатък към 31.12.2013 г. в размер на 1 432 хил. лв., в т.ч. текуща част 0 хил. лв. и нетекуща част 1 432 хил. лв.

Обезпечение: Ипотека върху сгради, собственост на Групата, находящи се в гр. Варна.
Article IV.

- Договор за банков кредит от 04.10.2006 г.

Заемодател: **ЦКБ АД – клоп Варна**

Отпуснат размер: 700 хил. лв.

Падеж 04.10.2016 г.

Лихвен процент: плаванц, който към датата на сключване е 10.25%.

Остатък към 31.12.2013 г. в размер на 278 хил. лв., в т.ч. текуща част 82 хил. лв. и нетекуща част 196 хил. лв.

Обезпечение: Ипотека върху сгради, собственост на Групата, находящи се в гр. Варна.

Към 31 декември 2013 г. Групата е получател на следните междуфирмени заеми:

- **„Кспитъл Мениджмънт АЦИД“;**
- Размер на заема – 61 411.11 лв.;
- Договор от дата – 18.12.2012г.;
- Лихвен процент – 10.5 %;
- Падеж – 30.09.2014 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница-61 411.11 лв., лихви-12 896.32 лв.

- **„Дениз 2001“ ЕООД;**
- Размер на заема – 30 000.00 лв.;
- Договор от дата – 30.12.2010г.;
- Лихвен процент – 9.1 %;
- Падеж – 31.12.2014 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница-22 000.00 лв., лихви-7 627.82 лв.

- **„Кспитъл Мениджмънт АЦИД“;**
- Размер на заема – 850 657.41 лв.;
- Договор от дата – 18.12.2012г.;
- Лихвен процент – 10.5 %;
- Падеж – 30.09.2014 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница-850 657.41 лв., лихви-462 101.81 лв.

- **„Слънце Стара Загора Трейд“ ЕООД;**

„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
2013 г.

- Размер на заема – 30 000.00 лв.;
- Договор от дата – 24.04.2013г.;
- Лихвен процент – 8.5 %;
- Падеж – 31.12.2014 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница-30 000.00 лв., лихви-1 749.58 лв.

Задължението към „**Калин 2003**“ ЕООД е формирано по силата на следните договори за цесия:

- договор за цесия от 15.07.2007 г. Търговският заем е в размер на 334 хиляди лева. Заемът не е обезпечен.
- договор за цесия от 30.12.2010 г. Търговският заем е в размер на 122 хиляди лева. Заемът не е обезпечен.

Задължението към „**Дар Трейд**“ ЕООД е формирано по силата на договор за цесия от 10.05.2013 г. Търговският заем е в размер на 231 145.83 лева. Заемът не е обезпечен.

- **„Голяма Добруджанска меница“ ЕООД;**
 - Размер на заема – 82 959,00 лв.;
 - Договор от дата – 15.02.2006г.;
 - Лихвен процент – 11 %;
 - Падеж – 31.12.2013,
 - Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
 - Остатък – главница-82 959.00 лв., лихви-55 552.46 лв.
- Сключен Анекс за удължаване на срока с една година.

- **„Бизнес Център Загора“ ЕООД;**
- Размер на заема – 122 000.00 лв.;
- Договор от дата – 02.07.2007г.;
- Падеж – 31.12.2013
- Лихвен процент – 11 %;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница-84 718.67 лв., лихви-6 367.76 лв.

- **„Финанс Консултинг“ ЕАД;**
- Размер на заема – 105 000.00 лв.;
- Договор от дата – 20.09.2013г.;
- Падеж – 20.09.2014
- Лихвен процент – 9 %;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница-56 000.00 лв., лихви-2 019.25 лв.

- **„Финанс Консултинг“ ЕАД;**

„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
2013 г.

- Размер на заема – 23 500.00 лв.;
- Договор от дата – 23.09.2013г.;
- Падеж – 31.12.2014
- Лихвен процент – 9 %;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница-23 500.00 лв., лихви-575.75 лв.

- **„ОРКА“ ООД;**
- Размер на заема – 48 000.00 лв.;
- Договор от дата – 25.07.2012г.;
- Лихвен процент – 10 %;
- Падеж – 31.12.2014
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница-48 000.00 лв., лихви-6 789.86 лв.

- **„Дениз 2001“ ЕООД;**
- Размер на заема – 35 120.00 лв.;
- Договор от дата – 30.12.2010г.;
- Лихвен процент – 9.1 %;
- Падеж – 31.12.2014
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница-35 120.00 лв., лихви-9 587.36 лв.

- **„Дениз 2001“ ЕООД;**
- Размер на заема – 7 865.00 лв.;
- Договор от дата – 30.10.2010г.;
- Лихвен процент – 9.1 %;
- Падеж – 31.12.2014
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница-7 865.00 лв., лихви-2 147.16 лв.

Задължението към **Лориян ЕООД** е формирано по силата на сключено споразумение от 02.06.2011 г. и във връзка с Договор за цесия от 30.11.2010 г. Търговският заем е в размер на 1 185 хил.лв. Към 31.12.2013 г. заемът е погасен частично, като остатъкът е в размер на главница 2 224.15 лв. и лихва към 31.12.2013 г. 29 688.10 лв. Годишният лихвен процент по договора е в размер на 10 %. Сроктът на договора е 02.06.2014 г. Заемът не е обезпечен.

- **Димитър Атанасов Димитров;**
- Размер на заема – 19 530.00 лв.;
- Договор от дата – 30.11.2004г.;
- Лихвен процент – 0.5 % за забава след падеж;
- Падеж – 31.12.2014
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);

„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД

Годишен консолидиран доклад за дейността
2013 г.

- Остатък – главница-14 580.00 лв., лихви-0.00 лв.

Задължението към **Родна земя Холдинг АД** е формирано по силата на сключен договор за цесия от 11.10.2012 г. В настоящия консолидиран финансов отчет, е представено в разчети със свързани лица акционери, тъй като съгласно извлечение от книга на акционерите на Дружеството - майка към 31.12.2013 г., Родна земя Холдинг АД притежава 3 900 бр. акции представляващи 0.16 % от капитала на Химснаб България АД.

Всички търговски засми са необезпечени.

Към 31 декември 2013 г. Групата е отпуснала следните междуфирмени засми:

- **Абас ЕООД;**
- Размер на заема – 13 719 275.49 лв.;
- Договор от дата – 03.05.2010 г.;
- Лихвен процент – 8%;
- Падеж – 03.05.2015 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница - 12 664 253.28 лв., лихви – 3 753 899.60 лв.

- **Физически лица**

Предоставените заеми на физически лица са с период на възникване 12.2009 г. – 05.2011 г. и са необезпечени. Средният лихвен процент по отпуснатите заеми е 8.1%, с падеж 31.12.2014 г.

- **„Графит Галери“ ЕООД;**
- Размер на заема – 40 000.00 лв.;
- Договор от дата – 22.03.2006г.;
- Лихвен процент – 6%;
- Падеж – 31.03.2015 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница - 40 000.00 лв., лихви - 18 653.33 лв.

- **„Камбана“ ЕООД;**
- Размер на заема – 20 000.00 лв.;
- Договор от дата – 19.04.2004 г.;
- Лихвен процент – 10%;
- Падеж – 31.12.2013 г.; Сключен анекс за удължаване на срока с една година;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница - 0.00 лв., лихви – 7 069.45 лв.

- **„АКС 77“ ЕООД;**
- Размер на заема – 2 046 700.00 лв.;
- Договор от дата – 30.10.2013 г.;
- Лихвен процент – 8,5 %;
- Падеж – 30.10.2015 г.;

„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД

Годишен консолидиран доклад за дейността
2013 г.

- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница – 2 046 700.00 лв., лихви – 29 478.17 лв.

- **„Нордиус“ ЕООД;**
- Размер на заема – 2 000 000.00 лв.;
- Договор от дата – 27.06.2006 г.;
- Лихвен процент – 10 %;
- Падж – 31.12.2014 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница – 1 704 762.27 лв., лихви – 274 163.14 лв.

- **„Холдинг Нов Век“ АД;**
- Размер на заема – 1 080 000.00 лв.;
- Договор от дата – 28.12.2011 г.;
- Лихвен процент – 10 %;
- Падж – 31.12.2013 г. Сключен Анекс за удължаване на срока с една година;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница – 1 080 000.00 лв., лихви – 215 700.00 лв.

Съгласно договор за временна финансова помощ между Химснаб България АД и Консорциум „Слатина-Булгариаод“ са предоставени средства в размер на 2 317 000 лв. С договор за прекратяване на Консорциум „Слатина-Булгариаод“ от 31.10.2013 г., задължението му към „Химснаб България“ АД се разпределя между двете съставляващи го дружества неговни учредители – „Новико Норд“ ЕООД и „Миладжо“ ЕООД, на базата на Споразумение от 01.11.2013 г. за разпределение на активи и пасиви, права и задължения на Консорциум „Слатина-Булгариаод“ в съотношението, в което са участвали в консорциума 50% на 50%.

- **„Новико Норд“ ЕООД;**
- Размер на заема – 1 158 500.00 лв.;
- Договор от дата – 01.11.2013 г.;
- Лихвен процент – 9 %;
- Падж – 01.11.2015 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница – 1 158 500.00 лв., лихви – 26 066.25 лв.

- **„Миладжо“ ЕООД;**
- Размер на заема – 1 158 500.00 лв.;
- Договор от дата – 01.11.2013 г.;
- Лихвен процент – 9 %;
- Падж – 01.11.2015 г.;
- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница – 1 158 500.00 лв., лихви – 26 066.25 лв.

- **„Лазурен бряг 91“ ЕООД;**
- Размер на заема – 167 000.00 лв.;

- Договор от дата – 19.03.2007 г.;
 - Лихвен процент – 7 %;
 - Падeж – 31.12.2014 г.;
 - Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
 - Остатък – главница – 167 000.00 лв., лихви – 91 028.00 лв.
-
- **„Графит Галери“ ЕООД;**
 - Размер на заема – 118 356.00 лв.;
 - Договор от дата – 09.02.2006 г.;
 - Лихвен процент – 7 %;
 - Падeж – 31.12.2014 г.;
 - Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
 - Остатък – главница – 118 356.00 лв., лихви – 81 000.00 лв.
-
- **„Графит Галери“ ЕООД;**
 - Размер на заема – 30 000.00 лв.;
 - Договор от дата – 31.01.2006 г.;
 - Лихвен процент – 7 %;
 - Падeж – 31.12.2014 г.;
 - Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
 - Остатък – главница – 30 000.00 лв., лихви – 18 000.00 лв.
-
- **„Азалия I“ ЕАД;**
 - Размер на заема – 100 000.00 лв.;
 - Договор от дата – 01.05.2004 г.;
 - Лихвен процент – 10.75%;
 - Падeж – 31.12.2013 г. Сключен Анекс за удължаване на срока с една година;
 - Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
 - Остатък – главница – 100 000.00 лв., лихви – 99 279.11 лв.
-
- **„Азалия I“ ЕАД;**
 - Размер на заема – 15 000.00 лв.;
 - Договор от дата – 28.12.2012 г.;
 - Лихвен процент – 11%;
 - Падeж – 31.12.2014 г. ;
 - Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
 - Остатък – главница – 15 000.00 лв., лихви – 1 663.75 лв.
-
- **„МПМ Груп“ ЕООД;**
 - Размер на заема – 50 000.00 лв.;
 - Договор от дата – 01.02.2004 г.;
 - Лихвен процент – 5%;
 - Падeж – 31.12.2013 г. Сключен Анекс за удължаване на срока с една година;
 - Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
 - Остатък – главница – 50 000.00 лв., лихви – 24 818.68 лв.

- **„Варна Инвест ММ“ ЕООД;**
 - Размер на заема – 42 000.00 лв.;
 - Договор от дата – 01.06.2006 г.;
 - Лихвен процент – 6%;
 - Падеж – 31.12.2014 г.;
 - Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
 - Остатък – главница - 42 000.00 лв., лихви – 19 116.00 лв.
-
- **„Слънце Стара Загора Трейд“ ЕООД;**
 - Размер на заема – 14 900.00 лв.;
 - Договор от дата – 01.11.2013 г.;
 - Лихвен процент – 10%;
 - Падеж – 31.12.2014 г.;
 - Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
 - Остатък – главница – 14 900.00 лв., лихви – 248.33 лв.
-
- **„Слънце Стара Загора Трейд“ ЕООД;**
 - Размер на заема – 14 900.00 лв.;
 - Договор от дата – 01.03.2012 г.;
 - Лихвен процент – 11%;
 - Падеж – 31.12.2014 г.;
 - Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
 - Остатък – главница – 14 900.00 лв., лихви – 3 004.83 лв.
-
- **„Слънце Стара Загора Трейд“ ЕООД;**
 - Размер на заема – 14 900.00 лв.;
 - Договор от дата – 01.09.2013 г.;
 - Лихвен процент – 10%;
 - Падеж – 31.12.2014 г.;
 - Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
 - Остатък – главница – 14 900.00 лв., лихви – 496.67 лв.
-
- **„Нойфергбилд“ ЕООД;**
 - Размер на заема – 16 640,00 лв.;
 - Договор от дата – 28.12.2012 г.;
 - Лихвен процент – 11%;
 - Падеж – 31.12.2014 г.;
 - Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
 - Остатък – главница – 16 640.00 лв., лихви – 1845.65 лв.
-
- **„Астера I“ ЕАД;**
 - Размер на заема – 15 000.00 лв.;
 - Договор от дата – 28.12.2012 г.;
 - Лихвен процент – 11%;
 - Падеж – 31.12.2014 г.;

- Валута, в която се извършват плащанията – BGN (лева);
- Остатък – главница – 15 000.00 лв., лихви – 1 663.75 лв.

Всички търговски заемци са необезпечени.

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

В рамките на 2013г. Дружеството майка не е увеличавало акционерния си капитал.

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

Световната икономика се е влошила от края на последния годишен период на отчитане. Както всички бизнеси, Дружеството майка също е повлияно от свиването на икономиката. Целите и политиките на Дружеството майка за управление на капитала, кредитен риск и ликвиден риск са описани в поясненията към годишния финансов отчет.

Ръководството на Дружеството майка смята, че Дружествата от Групата са добре позиционирани в настоящите икономически обстоятелства. Като цяло, състоянието на Групата е стабилно, въпреки сегашната икономическа среда, и разполага с достатъчно капитал и ликвидност да обслужва своите оперативни дейности и дългове.

XIII. 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.

В условията на финансова и икономическа криза Дружеството майка извършва сериозна преоценка на своите инвестиционни намерения.

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

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Химслаб България АД и на неговите дъщерни дружества.

XV. Информация за основните характеристики на системите за контрол, прилагани от Дружеството майка при изготвяне на финансовите отчети

Одитът на финансовите отчети на Химслаб България АД се изготвя в съответствие със специфична рамка за финансова отчетност (МСФО, приети от ЕС), а също така и с приложимото в България законодателство. Следните обстоятелства се вземат предвид:

- Изготвяне на писмо до ръководството на всеки етап от провеждането на аудита;
- Анализ на дейността на компанията и предложения относно оптимизирането на системата за финансова отчетност;
- Оценка и подобрене на системата за вътрешен контрол.

Преценката за независимост на одиторите на дружеството майка се прави на базата на следните критерии: да не са служители на Химслаб България АД; да не са акционери,

които притежават пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на дружеството майка; да не са свързани с Химснаб България АД лица; да не са лица, които са в трайни търговски отношения с Химснаб България АД; да не са членове на управителен или контролен орган, прокуристи или служители на търговско дружество или друго юридическо лице, което е свързано с Химснаб България АД лице и други.

XVI. Информация за промените в управителните и надзорните органи на дружеството майка

Дружеството има едностепенна система на управление. Към настоящия момент Дружеството се представлява и управлява от Съвет на Директорите в състав:

Станислав Петров Арсов – Председател на СД
Николай Янчев Петров – Член на СД
Константин Василев Василев – Член на СД и Изп. Директор

Дружеството майка се представлява от Константин Василев Василев – Изп. Директор.

XVII. Информация за размера на възнагражденията на всеки от членовете на Съвета на директорите на Дружеството

Размерът на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за съответната година са определени от Общото събрание и се съдържат в протоколите за проведените общи събрания.

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залати, включително бонуси	29	1231
Разходи за социални осигуровки	4	5
Общо краткосрочни възнаграждения	33	36

XVIII. Информация за притежаваните от членовете на управителния орган акции на емитента, включително акции, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставените им от емитента опции върху негови ценни книжа.

1. **Константин Василев Василев** – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор притежаващ 0 броя акции към края на отчетния период
2. **Станислав Петров Арсов** – член на Съвета на директорите притежаващ 0 брой акции към края на отчетния период
3. **Николай Янчев Петров** - член на Съвета на директорите притежаващ 0 брой акции към края на отчетния период

„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД
Годишен консолидиран доклад за дейността
2013 г.

XIX. На Дружеството майка не са му известни договорености, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящите акционери.

XX. Дружеството към 31 декември 2013 г. няма висящи съдебни административни и арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10% от капитала.

XXI. Данни за Директора за връзки с инвеститорите:

Директор за връзки с инвеститорите на Химснаб България АД е Даниела Тодорова, адрес за кореспонденция: гр. София, кв. Илиянци, ул. Складова база №1, телефон за връзка: +35902/938-12-06, e-mail: todorova@chimsnab-bulgaria.com

Г. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА

На пола на Българска Фондова Борса са регистрирани за търговия 2 494 631 акции на „Химснаб България“ АД с номинална стойност 1 лев.
Акциите на Химснаб България АД се търгуват на Неофициален пазар на акции – Сегмент Акции Standart на Българска фондова борса - София АД.

За периода 01.01.2013г. – 31.12.2013 г. са реализирани 72 броя сделки /по данни от БФБ-София АД/.

Съгласно информация от Българска фондова борса – София, за периода 01.01.2013г.-31.12.2013г., цените на обикновените акции имат следното движение:

- Начална цена – BGN 32,000 на 11.01.2013г.
- Най-висока цена – BGN 33,000 на 27.12.2013г.
- Най-ниска цена – BGN 30,990 на 29.05.2013г.
- Средна цена – BGN 31,999
- Последна цена – BGN 33,000 на 27.12.2013г.
- Оборот – BGN 10 513 649

Борсовият код на дружеството за справки за движението на акциите на електронната страница на „Българска Фондова Борса-София“ АД е 58E, ISIN: BG11EMTOAT16.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ“ АД
Гр.София

