

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

“Вивид Естейтс” АД

ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

Обща информация за дружеството

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Докладът отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на дружеството. Той съдържа информацията по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството.

Дружеството е учредено през 2006 и е вписано в регистъра за търговски дружества към Софийски градски съд с Решение №1/30.08.2006 г. по фирмено дело №10115/2006 г.

През 2008 г. е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175453688

Регистрация по ЗДДС считано от 03.09.2007 год.

Идент. № по ДДС BG175453688

„Вивид Естейтс” АД е акционерно дружество с капитал 5 000 000 (пет милиона) лв.

Разпределението на акционерният /дружествен/ капитал към 31.12.2016 г. е както следва:

№ по ред	Акционери	Брой акции	Относителен дял в %
1	Общо юридически лица	5 000 000	100%
	ОБЩО Капитал		100%

Основната дейност на „Вивид Естейтс” АД е свързана с покупко-продажба на недвижими имоти, продажба на стоки, строителство, търговско представителство и посредничество, търговско представителство в страната и чужбина, както и всички други дейности, незабранени от законодателството на Република България.

Към 31.12.2016 г. „Вивид Естейтс” АД е със седалище, адрес на управление, телефон, факс, e-mail, както следва:

гр. София, ж.к. „София парк“, сграда 16 „3“, вх. Б

Тел: 02/9158010

Факс 02/9815812

E-mail: petar@ecm.bg

I. Преглед на резултатите от дейността

Основна дейност на дружеството е свързана с управление, стопанисване и разработване на спортен център със закрит басейн „Спарк“. Дружеството осъществява своята дейност със собствен квалифициран персонал.

През 2016 г. въпреки реализираната загуба, дружеството отчета ръст на приходите от продажби на услуги и абонаментни карти от 88 % спрямо 2015 година. Основните показатели, с които се характеризира дейността през изминалата година са:

Показатели	2016 г.	2015 г.
Приходи от основна дейност - хил. лв.	625	548
Печалба от основна дейност - хил. лв.	(74)	(213)
Нетна печалба от дейността - хил. лв.	(74)	(213)
Сума на активите - хил. лв.	4601	4723
Нетни активи (собствен капитал) - хил. лв.	3823	3897

1. Приходи

През 2016 г. са реализирани приходи от продажби в размер на 625 хил. лв.

Разпределение на приходите от основна дейност:

Приходи от основна дейност:	2016г. хил.лв.	2015г. хил.лв.
Стоки	34	34
Услуги	588	513
Други	3	1

2. Разходи

Общият размер на разходите през 2016г. е 699 хил. лв.

Разходите за оперативна дейност заемат най-голям дял в размера на разходите за дейността.

Вид разход:	2016 г. хил.лв.	2015 г. хил.лв.
Материали	113	117
Външни услуги	110	109
Амортизации	145	209
Труа	249	229
Други	36	40
- в т.ч. обезценка	-	-
проvizии	-	-

Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи /краткосрочни/ активи, в т.ч.:	-	-
-отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	-	-
Разходи за лихви и др. финансови разходи, в т.ч.:	46	57
-разходи, свързани с предприятия от групата	-	30
-отрицателни разлики от операции с финансови активи	-	-
-разходи за лихви	41	23
-длуги финансови разходи	5	4

Разходите за материали са формирани в най-голямата си част от разходи за ел. енергия, газ – свързани с отоплението на комплекса, разходи за вода, разходи свързани с поддръжката на басейна, санитарно-хигиенни материали и други разходи извършени през отчетния период, които осигуряват функционирането и експлоатацията на спортния комплекс със закрит басейн.

Разходите за услуги са формирани в най-голямата си част от разходи за абонаментна поддръжка на машините, съоръженията и оборудването монтирани на територията на спортния комплекс и осигуряващи неговото функциониране, почистване и поддръжка на зоните в спортния комплекс, разходите свързани с рекламни кампании с цел популяризиране дейността на спортния център, разходи за счетоводно обслужване и одит на ГФО и други разходи за външни услуги свързани с експлоатацията на обекта.

Съществено перо е отчетения разход за амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи монтирани в спортния комплекс.

Разходите за лихви по получени заеми също представляват съществена част от общия размер на разходите.

3. Персонал

Средната численост на зетия персонал в дружеството е както следва:

Категория персонал:	2016 г. хил.лв.	2015 г. хил.лв.
Специалисти – ръководен персонал	2	2
Специалисти		
Административен персонал	8	7
Работници	4	5
Общо		

4. Финансов резултат

През 2016г. дружеството реализира счетоводна загуба в размер на 74 хил. лв., която е 35 % по-малка в сравнение с 2015 г.

	2016 г. хил.лв.	2015 г. хил.лв.
Приходи от дейността	625	548
Разходи за дейността	699	761
Финансов резултат преди данъци	(74)	(213)

5. Заеми

Във връзка с дофинансиране на сделката за придобиване на спортния център със закрит басейн, извършване на подобрения в обекта и ползване на оборотни парични средства в процеса на разработване на спортния център дружеството е получило търговски заеми през 2014, 2015 и 2016 г.

Към 31.12.2016г. дружеството ползва търговски заем за оборотни средства за дейността си, както следва:

Засмодател	Главница хил.лв.	Срок за погасяване	Просро- чие
Рослин Партньърс България АД	100	2018 г.	
Ви Инвестмънт България ЕООД	150	2018 г.	
Александра Инвест Груп ООД	150	2017 г.	
Сосиате Женерал Експресбанка АД	209	2018 г.	

6. Финансов анализ

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ

При тях тенденцията във времето дава най-ценната информация. Предполага се че, задълженията към кредиторите се погасяват чрез парични средства, а не от стоково-материалните запаси или оборудването т.е. тези коефициенти описват способността на компанията да погасява дълговете си в срок.

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период
1.	Материални запаси	т.1	21	18
2.	Краткосрочни вземания	т.2	34	27
3.	Краткосрочни инвестиции	т.3	-	-
4.	Парични средства	т.4	35	29

5.	Краткотрайни активи (т.1+т.2+т.3+т.4)	т.5	90	74
6.	Краткосрочни задължения	т.6	44	189
7.	Предстоящата за плащане през годината сума за погасяване на Дългосрочни задължения	т.7	0	0
8.	Текущи задължения (т.6+т.7)	т.8	44	189
Коефициенти				
9.	Коефициент на обща ликвидност	т.5:т.6	2.05	0.39
10.	Коефициент на бърза ликвидност	(т.2+т.3+т.4):т.6	1.57	0.30
11.	Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	(т.3+т.4):т.8	1.57	0.30
12..	Коефициент на абсолютна ликвидност	т.4:т.8	0.80	0.15

Коефициент на обща ликвидност

Този показател е един от най-рано формулираните и се смята за универсален. Той представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви (задължения). Може да се очаква, че краткотрайните активи ще бъдат поне равни на краткосрочните пасиви, като в действителност е нормално да бъдат дори малко по-големи от тях. Ето защо оптималните стойности на този коефициент са над 1 – 1.5. Някои типове компании обаче са в състояние да работят при коефициент по-нисък от 1.

За 2016г. стойността на коефициента от 2.05 показва значително изменение спрямо стойността отчетена в предишния период 0.39.

Коефициент на бърза ликвидност

Той представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5. За 2016 г. стойността на коефициента е 1.57.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства. За 2016 година стойността на коефициента е 0.80.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ

Изследването на рентабилността на предприятието се извършва с цел да се установи неговата способност да генерира приходи и каква част от финансовия резултат съответства на използваните от предприятието активи или налични пасиви.

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Брутен финансов резултат (счетоводна печалба /загуба/)	т.1	(74)	(213)	139
2.	Нетен финансов резултат (печалба/загуба/)	т.2	(74)	(213)	139
3.	Нетен размер на приходите от продажби	т.3	625	548	77
4.	Собствен капитал	т.4	3823	3897	(74)
5.	Пасиви (привлечен капитал)	т.5	778	826	(48)
6.	Функциониращ капитал (т.4 +т.5)	т.6	4601	4723	(122)
7.	Обща сума на активите	т.7	4601	4723	(122)
	Брутни коефициенти				
8.	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	(т.1:т.3)	(0.12)	(0.39)	0.27
9.	Коефициент на рентабилност на капитала	(т.1:т.6)	(0.02)	(0.05)	0.03
10.	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	(т.1:т.4)	(0.02)	(0.05)	0.04
11.	Коефициент на рентабилност на пасивите	(т.1:т.5)	(1.10)	(0.26)	0.16
12.	Коефициент на капитализация на активите	(т.1:т.7)	(0.02)	(0.05)	0.03
	Нетни коефициенти				
13.	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	(т.2:т.3)	(0.12)	(0.39)	0.27
14.	Коефициент на рентабилност на капитала	(т.2:т.6)	(0.02)	(0.05)	0.03
15.	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	(т.2:т.4)	(0.02)	(0.05)	0.04
16.	Коефициент на рентабилност на пасивите (привлечения капитал)	(т.2:т.5)	(1.10)	(0.26)	0.16
17.	Коефициент на капитализация на активите	(т.2:т.7)	(0.02)	(0.05)	0.03

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИРМЕНА ЗАДЪЖНЯЛОСТ И АВТОНОМНОСТ

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задължнялост са един вид гаранция както за инвеститорите (кредиторите), така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Сума на активите	т.1	4601	4723	(122)
2.	Дълготрайни материални активи	т.2	4501	4636	(135)
3.	Сума на доставките	т.3	0	0	0
4.	Среден размер на задължения към доставчици	т.4	12	30	(18)
5.	Собствен капитал	т.5	3823	3897	(74)
6.	Общ дълг (заеми + задължения)	т.6	761	808	(47)
7.	Дългосрочни заеми	т.7	709	613	96
8.	Краткосрочни заеми	т.8	0	133	133
9.	Задължения:	т.9	52	62	(10)
10.	- Дългосрочни задължения	т.10	8	6	2
11.	- Краткосрочни задължения	т.11	44	56	(12)
Коефициенти					
12.	Коефициент на дълга към активите	т.6:т.1	0.17	0.17	0
13.	Коефициент на дългосрочна задлъжнялост	т.7:т.5	0.19	0.16	0.03
14.	Покритие с имущество	т.2:т.10	562.62	772.67	(210.05)
15.	Зависимост на фирмата от заемодатели	т.5:(т.7 + т.8)	5.39	5.22	0.17
16.	Коефициент на краткосрочна задлъжнялост	(т.8 + т.11):т.5	0.01	0.05	(0.04)
17.	Период на погасяване на задълженията към доставчици	(т.4:т.3)*360	0	0	0
18.	Коефициент на финансова автономност	т.5:т.1	0.83	0.83	0

Коефициент на финансова автономност

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството. Стойността му намалява през последната година т.к. са привлечени средства във връзка с дейността на дружеството.

7. Рискови фактори за дейността на дружеството

Основните рискови фактори оказвали влияние на дейността на дружеството през 2016 г., които оказват влияние на дейността и през настоящата година са:

1. Инфлационен риск – евентуалното нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан и с намаляването на реалната покупателна сила на населението, което би могло да доведе до спад в търсенето на предлаганите услуги, спад на приходите на дружеството и намаляване възвръщаемостта на инвестициите.

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия и в това число и върху “Вивид Естейтс“ АД. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

2. Риск от човешкия фактор – съществуващата в национален мащаб тенденция на дефицит на квалифициран персонал, както и риска от текучество на персонал.

3. Риск от промяна на валутните курсове – “Вивид Естейтс“ АД извършва сделките си по доставка на стоки и материали, ползваните външни услуги, както и

получаваните приходи от продажби са основно в лева, поради което не е изправено пред риск от промени на валутните курсове.

4. **Лихвен риск** – свързан е с възможността лихвените равнища, при които “Вивид Естейтс“ АД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намаляят.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници на финансиране (търговски заеми, вътрешно – фирмена задължнялост, банкови кредити и др.).

5. **Макроикономически риск** – увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от покачващите се международни цени на енергийните продукти водят до увеличаване на дефицита и забавяне растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава, ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешната сметка.

6. **Секторен риск** – поражда се от влиянието на новите тенденции в отрасъла, върху приходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на пазара в сектора и др.

7. **Фирмен риск** – свързан е с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за “Вивид Естейтс“ АД е свързан с възможни различия в търсенето на предлаганите видове услуги, в предпочитанията на потребителите или в резултат на засилената конкуренция в сектора. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори влияещи върху получаваните приходи на база различните видове предлагани услуги, както и върху структурата на извършваните разходи дружеството се стреми да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск.

8. **Бизнес риск** – Определя се от спецификата на дейност на дружеството и води до несигурност за получаване на приходи съответстващи на предлаганите качествени услуги.

За предлаганите от “Вивид Естейтс“ АД услуги търсенето е обусловено главно от показателите: цена – качество и добрата информираност на потребителите.

9. **Финансов риск** – представлява несигурност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента за финансова задължнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получени чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск.

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

II. Важни събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

Важни събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет, които са известни към момента на съставяне на доклада за дейността на “Вивид Естейтс“ АД не са настъпили.

III. Предвиждано развитие на дружеството

Основни цели на дружеството през 2017 г.:

1. Инвестиционна политика – продължаване на дейността на дружеството свързана с разработването на спортния център със закрит басейн;
2. Фирмена политика – гъвкави решения и адаптивност към пазарните условия в страната. Разработване и предлагане на нови услуги, рекламни кампании и стратегии свързани с популяризирането на спортния комплекс и предлаганите услуги. Оптимизиране на разходите и повишаване нивото на приходите.
3. Кадрова политика – назначаване на квалифициран и мотивиран персонал и поддържане на оптимална структура в зависимост от дейността и целите поставени от ръководството на дружеството.
4. Социална политика – насърчаване на социалния статус на работещите и създаване на добри условия на труд.
5. Екологична политика – прилагане на разпоредбите на действащото екологично законодателство.

IV. Клонове

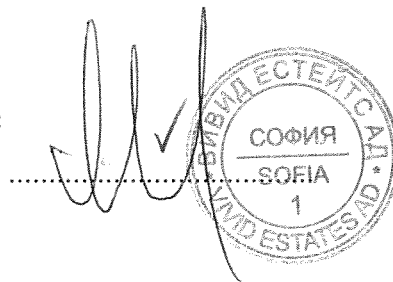
“Вивид Естейтс“ АД е самостоятелно дружество и не е част от икономически свързана група. Дружеството не притежава клонове, не притежава акции и дялове в дъщерни или асоциирани предприятия.

Отчетът за дейността е приет от управителя на дружество
Вивид Естейтс АД на 02.06.2017 година.

02.06.2017 г.

София

Управител:

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal dotted line. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "ВИВИД ЕСТЕЙТС АД" around the top inner edge, "СОФИЯ" in the center, "SOFIA" below it, and the number "1" at the bottom.