

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

“Вивиа Естейтс” АД

ЗА ФИНАНСОВАТА 2018 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 развитието на дружеството. Той съдържа информацията по **чл. 39** 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 година по фирмено асно №10115/2006 г.

ЕИК (Булстат) 175453688

Регистрация по ЗДДС считано от 03.09.2007 г.

Идент. № по ДДС BG175453688

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

Основната дейност на „Вивиа Естейтс“ АД е 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 31.12.2018 г. „Вивиа Естейтс“ АД е със седалище, адрес на управление, телефон, факс, е-мил, както следва:

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

Тел: 02/9158010

Факс 02/9815812

Е-мил: sveta@esm.bg

I. Преглед на резултатите от дейността

Основна дейност на дружеството е саеки по придобиване на предприятия. Фирмата осъществява своята дейност чрез наемане на външни специалисти в оперираната област за съответната саека

През 2018 г. резултатите от дейността на дружеството са намаляла спрямо предходната година. Основните показатели с които се характеризира дейността през изминалата година са:

Показатели	2018 г.	2017 г.
Приходи от основна дейност - хи.л. лв.	487	554
Печабѐ от основна дейност - хи.л. лв.	(63)	(82)
Нетна печабѐ от дейността - хи.л. лв.	(63)	(82)

Сума на активите - хил. лв.	4418	4515
Нетни активи (собствен капитал) - хил. лв.	3678	3741

1. Приходи

През 2018 г. са реализирани приходи от продажби в размер на 487 хил.лв.

Разпределение на приходите от основна дейност:

Приходи от основна дейност:	2018г. хил.лв.	2017г. хил.лв.
Стоки	18	28
Услуги	464	525
Други	5	1

2. Разходи

Общият размер на разходите през 2018 г. е 550 хил.лв.

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

Вид разход:	2018 г. хил.лв.	2017 г. хил.лв.
Материали	104	117
Външни услуги	95	117
Амортизации	67	75
Труа	204	241
Други	41	45
- 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.:	39	41
-разходи , свързани с предприятия от групата		
-отрицателни разлики от операции с финансови активи		
-разходи за лихви	37	38
-други финансови разходи	2	3

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 заетия персонал в дружеството е както следва:

Категория персонал:	2018 г. хил.лв.	2017 г. хил.лв.
Специалисти – ръководен персонал	5	3
Специалисти		
Административен персонал	3	6
Работници	3	4
Общо	11	13

4. Финансов резултат

През 2018г. дружеството реализира счетоводна загуба в размер на 63 хил.лв., която е с 23.17% по-малко в сравнение с 2017г.

	2018 г. хил.лв.	2017 г. хил.лв.
Приходи от дейността	487	554
Разходи за дейността	550	636
Финансов резултат преди данъци	(63)	(82)

5. Заеми

Към 31.12.2018 г. дружеството ползва търговски заем за оборотни средства за дейността си, както следва:

Засмодателя	Главницата хил.лв.	Срок за погасяване 2019 г.	Простро- чие
Сентъръ Парк Хотел София АД	720		

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 стокowo-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	-	20
2.	Краткосрочни вземания	т.2	20	16
3.	Краткосрочни инвестиции	т.3	-	-
4.	Парични средства	т.4	9	23
5.	Краткотрайни активи (т.1+т.2+т.3+т.4)	т.5	29	59
6.	Краткосрочни задължения	т.6	19	54
7.	Предстоящата за плащане през годината сума за погасяване на Дългосрочни задължения	т.7	-	-
8.	Текущи задължния (т.6+т.7)	т.8	19	54
Коефициенти				
9.	Коефициент на обща ликвидност	т.5:т.6	1.53	1.09
10.	Коефициент на бърза ликвидност	(т.2+т.3+т.4):т.6	1.53	0.72
11.	Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	(т.3+т.4):т.8	0.47	0.43
12..	Коефициент на абсолютна ликвидност	т.4:т.8	0.47	0.43

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 2018г. стойността на коефициента от 1.53 показва значително изменение спрямо стойността отчетена в предшпни периода 1.09.

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.

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.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ

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

Поре- ден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Преходен период
1.	Брутен финансов резултат (счетоводна печалба /загуба/)	т.1	(63)	(82)
2.	Нетен финансов резултат (печалба/загуба/)	т.2	(63)	(82)
3.	Нетен размер на приходите от продажби	т.3	487	554
4.	Собствен капитал	т.4	3678	3741
5.	Пасиви (привлечен капитал)	т.5	740	774
6.	Функциониращ капитал (т.4 +т.5)	т.6	4418	4515
7.	Обща сума на активите	т.7	4418	4515
	Брутни коефициенти			
8.	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	(т.1:т.3)	(0.13)	(0.15)
9.	Коефициент на рентабилност на капитала	(т.1:т.6)	(0.01)	(0.02)
10.	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	(т.1:т.4)	(0.02)	(0.02)
11.	Коефициент на рентабилност на пасивите	(т.1:т.5)	(0.09)	(0.11)
12.	Коефициент на капитализация на активите	(т.1:т.7)	(0.01)	(0.02)
	Нетни коефициенти			
13.	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	(т.2:т.3)	(0.13)	(0.15)
14.	Коефициент на рентабилност на капитала	(т.2:т.6)	(0.01)	(0.02)
15.	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	(т.2:т.4)	(0.02)	(0.02)
16.	Коефициент на рентабилност на пасивите (привлечения капитал)	(т.2:т.5)	(0.09)	(0.11)
17.	Коефициент на капитализация на активите	(т.2:т.7)	(0.01)	(0.02)

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИРМЕНА ЗАДЪЛЖИВОСТ И АВТОНОМНОСТ

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължителност 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 задължителност са един вид гаранции 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
1.	Сума на активите	т.1	4418	4515
2.	Дълготрайни материални активи	т.2	4383	4448
3.	Сума на доставките	т.3	-	-
4.	Среден размер на задължения към доставчици	т.4	-	33
5.	Собствен капитал	т.5	3678	3741
6.	Общ дълг (заеми + задължения)	т.6	740	765
7.	Дългосрочни заеми	т.7	720	697
8.	Краткосрочни заеми	т.8	-	-
9.	Задължения:	т.9	20	68
10.	- Дългосрочни задължения	т.10	1	14
11.	- Краткосрочни задължения	т.11	19	54
Коефициенти				
12.	Коефициент на дълга към активите	т.6:т.1	0.17	0.17
13.	Коефициент на дългосрочна задължителност	т.7:т.5	0.19	0.19
14.	Покритие с имущество	т.2:т.10	4383	317.71
15.	Зависимост на фирмата от заемодатели	т.5:(т.7 + т.8)	5.11	5.37
16.	Коефициент на краткосрочна задължителност	(т.8 + т.11):т.5	0.01	0.01
17.	Период на погасяване на задълженията към доставчици	(т.4:т.3)*360	-	-
18	Коефициент на финансова автономност	т.5:т.1	0.83	0.83

Коефициент на финансова автономност

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствен капитал на дружеството. Стойността му се запазва през последната година.

7. Рискови фактори за дейността на дружеството

Основните рискови фактори оказвали влияние на дейността на дружеството през 2018 г., които оказват влияние на дейността и през настоящата година са:

1. **Инфлационен риск** – евентуалното нарастване на инфлацията може да обесцени активите. Рискът от увеличаване 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 бора в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия и в това число и върху “Вивиа Естейтс” АД. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен бора и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

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

3. **Риск от промяна на валутните курсове** – “Вивиа Естейтс” АД извършва сделките си по доставка на стоки и материали, показваните външни услуги, както и II. Важни събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

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

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

Този риск може да бъде управляван посредством използване на
различниизточници на финансиране (търговски заем, вътрешно – фирмена
заадъжнялост, банкови кредити и др.).

5. **Макроекономически риск** – увеличаването на вноса за България намалява
годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаваната 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 бора и сериозно увеличение на дефицита по вътрешната сметка.

6. **Секторен риск** – поражаа се от влиянието на новите тенденции в отрасъла,
върху приходите и паричните потоци, апресивността 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 «Вивиа 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
видовепредлагани 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** – Определ се от спецификата на дейност на дружеството и води
до неспособност за получаване на приходи съответстващи на предлаганите качествени
услуги.

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

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

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

Показателите за лева на капитала, получени чрез заеми определт каква част от
общия капитал предлагават привлечените средства. Колкото деелт на задълженията
супрямо 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, настъпнали саа датата на съставяне на годишния финансов отчет

През 2019 г. с Протокол от ОС на акционерите е взето решение да не се поддържа
капитал в сепашния му висок размер от 5 000 000 лева. Предлата се капиталът на
дружеството да бъде намален на основание чл.24 от Устава на дружеството и чл.199, ал.1 и

ад.3 ТЗ във вр. с чл.200 т.2 ТЗ във вр. С чл.201 ал.1, предл. 2-ро от ТЗ от 5 000 000/пет милиона/ лева на 4 020 000 лв. чрез обезсилване на 980 000 броя акции.

III. Предвиждано развитие на дружеството

Основни цели на дружеството през 2019 г.:

1. Инвестиционна политика – продължаване на дейността на дружеството свързана с разработването на спортния център със закрит басейн;
2. Фирмена политика – търкави решения и адаптивност към пазарните условия в страната. Разработване и предлагане на нови услуги, рекламни кампании и стратегии свързани с популяризирането на спортни комплекси 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 труда.
5. Екологична политика – прилагане на разпоредбите на действащото екологично законодателство.

IV. Клонове

„Вивиа 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.

„Вивиа Естейтс“ АД не е придобило собствени акции през 2018 г.

През 2018 г. дружеството не е развивало действия в областта на научноизследователска и развойната дейност.

Отчетът за дейността е приет от управителя на дружество
Вивиа Естейтс АД на 20.05.2019 година.

гр. София

