

ГОДИШЕН ДОКЛАД за дейността на „Вивид Естейтс“ АД за 2008 год.

1. Организационна форма :

- Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията при Министерството на правосъдието с ЕИК : 175453688
- Име : „Вивид Естейтс“ АД
- Седалище и адрес на управление : гр. София , п.к.1421 , район „Лозенец“ , ул. ”Червена стена” 1 , вх.А , ет.9 , ап.12
- Предмет на дейност : Търговска дейност в страната и чужбина , търговско представителство , посредничество и агентство /без рекламно/ в страната и чужбина , строителство , предприемачество ресторантьорска и хотелиерска дейност , както и всяка друга дейност , която не е забранена от закон.
- Основна дейност : покупка и продажба на недвижими имоти
- Собственост : Дружеството е 100% частна собственост
- Капитал : Дружеството е с капитал 5 000 000 лева , разпределен в 5 000 000 обикновени поименни акции , с право на глас , с номинална стойност 1 лев всяка една.
- Акционери :

Дружество	Държава	Брой притежавани акции	Номинална ст-ст на една акция в лв	Размер на притежавания дял от капитала в лева	% съотношение на притежавания дял от капитала
В-Инвестмънт Холдингс Б.В.	Холандия	2500000	1.00	2500000.00	50%
Рослин Партньърс България АД	България	2500000	1.00	2500000.00	50%

- Органи на управление : Дружеството е с едностепенна форма на управление:

Съвет на Директорите към 31.12.2008 год. :

Роберт Басил Херсов - Председател
 Даниел Георгиев Александров
 Тодор Димитров Кочев
 Йордан Великов Велчев
 Мария Иванова Опренова
 Евгени Спасов Русев
 Йордан Георгиев Попов

Дружеството към 31.12.2008 год. се представлява от Мария Иванова Опренова в качеството и на Изпълнителен Директор.

- Клонове : Дружеството няма регистрирани клонове.

2. Характеристика на дейността и основни рискове :

- Осъществяваната от „Вивид Естейтс“ АД основна дейност е придобиване чрез покупка на недвижими имоти.
- В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на влиянието на различни пазарни и финансови рискове. По важните от тях са :
 - ✓ пазарни рискове - всяка отрицателна промяна в общото макроикономическо развитие или в нагласите за стабилен икономически растеж оказваща влияние върху ръста на чуждестранните инвестиции и динамиката на пазара на недвижими имоти.
 - ✓ финансови рискове – включват валутен риск , кредитен риск и ценови риск.Тъй като дружеството може да оперира с привлечени средства , а завишените критерии на финансовите институции към малкия и среден бизнес покачиха цената на паричния ресурс , ръководството следва да прецизира финансовите рискове с цел избягване на тяхното влияние.

Изминалата финансова година доказва , че горе изброените рискове са структуроопределящи за дейността на фирмата. Влошаването на икономическата обстановка в страната , спада на нивото на чуждестранните инвестиции доведе до свиване и несигурност на пазара на недвижими имоти. Липсата на ясни индикации за общото макроикономическо развитие на страната през 2009 год. , динамиката на част от пазарите и очаквания застой или спад в други сектори задължава ръководството на дружеството текущо да наблюдава и анализира влиянието на пазарните и финансови рискове върху дейността на дружеството , да прилага адекватни принципи и подходи с цел минимизиране на влиянието им.

3. Годишен финансов отчет :

- Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия.
- Информацията представена във финансовия отчет отговаря на следните изисквания :
 - ✓ разбираемост;
 - ✓ уместност;
 - ✓ надеждност;
 - ✓ сравнимост.
- Съгласно българското законодателство настоящите финансови отчети са изготвени и представени в български лева , закръглени до хиляда.
- Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс на БНБ приложим в деня на извършване на операцията. Паричните позиции в чуждестранна валута се отчитат в лева по заключителния курс на БНБ на датата , към която е изготвен баланса. Курсовите разлики , произтичащи от тези операции се отчитат в Отчета за доходите.
- Други от съществено значение за дружеството разяснения са оповестени в приложението към годишния финансов отчет.
- Финансово – икономически показатели :

коэффициенти :	2008 год.	2007 год.
коэффициент на рентабилност на приходите от продажби	n/a	-1.04
коэффициент на рентабилност на собствения капитал	-0.02	-0.06
коэффициент на рентабилност на пасивите	-1.71	-0.18
коэффициент на капитализация на активите	-0.02	-0.06
коэффициент на ефективност на разходите	0.40	0.48
коэффициент на рентабилност на приходите	2.52	2.08
коэффициент на обща ликвидност	48.49	3.86
коэффициент на бърза ликвидност	48.49	3.86
коэффициент на незабавна ликвидност	47.25	3.24
коэффициент на абсолютна ликвидност	47.25	3.24
коэффициент на финансова автономност	112.55	3.09
коэффициент на задлъжнялост	0.01	0.32

*Така изнесените показатели не са съществени и структуроопределящи, тъй като дружеството започва дейността си едва в края на четвъртото тримесечие на 2007 год.

4. Финансови инструменти и финансова политика :

- През 2008 год. дружеството не е използвало финансови инструменти различни от кредити.
- Финансовата политика по отношение на финансовия , кредитния , ликвидния риск и риска на паричния поток касае способността на дружеството да привлича ключови инвеститори, да финансира приоритетно структурноопределящи инвестиционни проекти, да изпълнява задълженията си навреме, да отчита влиянието на фактори като: междуфирмените вземания и задължения , ценова политика , данъчна политика , взаимоотношения с финансово – кредитни институции.
- Финансовата политика включва следните принципи :
 - ✓ стриктно спазване на действащото законодателство
 - ✓ мониторинг на ключови финансови показатели
 - ✓ обезпечаване на ръководството с финансово – счетоводна информация за вземане на решения
 - ✓ своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най – изгодни условия
 - ✓ ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси – собствени или привлечени
 - ✓ управление на капитала и активите на дружеството

5. Важни събития , които са настъпили след датата , към която е съставен годишния финансов отчет :

- Към датата на съставяне на годишния финансов отчет не са настъпили събития оказващи съществено значение върху имущественото и финансово състояние на дружеството.
- На 26.02.2009 год. са настъпили следните промени в организационната структура на дружеството :
 - ✓ освобождаване на членове на Съвета на директорите от длъжност и избор на нов член на Съвета на Директорите.
 - ✓ Промяна на броя на членовете на Съвета на директорите.
 - ✓ Избор на Любомир Минчев за Изпълнителен Директор.

6. Допълнителна информация по реда на чл. 187Д от Търговския закон :

- Дружеството е емитирало 5 000 000 обикновени поименни акции с право на глас представляващи 100 % от собствения капитал.
- Дружеството не притежава собствени акции.
- Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции през 2008 год.

7. Допълнителна информация по чл. 247 от Търговския закон :

- През 2008 год. дружеството е изплатило възнаграждения по договори за управление в размер на 31 хил. лв.
- Права на членовете на Съвета на Директорите да придобиват акции – без ограничения. През 2008 год. членовете на Съвета на Директорите не притежават , не са придобили или прехвърлили акции на дружеството.
- Дружеството няма сключени договори съгласно чл. 240б от Търговския закон.

8. Научноизследователска и развойна дейност :

- През 2008 год. дружеството не е развило действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

9. Планирана стопанска политика :

- Инвестиционна политика – продължаване на дейността на дружеството свързата с придобиване на недвижими имоти
- Фирмена политика – гъвкави решения и адаптивност към пазарните условия в страната.
- Кадрова политика – назначаване на квалифициран персонал и поддържане на оптимална структура в зависимост от дейността и целите поставени от ръководството на дружеството.
- Социална политика – насърчаване на социалния статус на работещите и създаване на добри условия на труд.
- Екологична политика – прилагане на разпоредбите на действащото екологично законодателство.

През изтеклата 2008 год. дружеството не е сключвало сделки с необичаен за дейността му характер.

Дружеството няма дялови участия в страната и чужбина под формата на ценни книжа, финансови инструменти и други.

Извършените промени в Съвета на Директорите са надлежно оповестени и вписани по партидата на дружеството в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. Няма промени в основните принципи на управление на дружеството.

Дружеството няма заведени съдебни, административни или арбитражни производства.

дата : 28.02.2009 год.
гр. София

Изпълнителен Директор :

/Любомир Минчев/

