ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2019г.

на

„ВОДЕН СВЯТ-БАНКЯ“ АД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 01.06.2020 г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

31 декември 2019 г.

1. Обща информация

Фирмено наименование

„ВОДЕН СВЯТ-БАНКЯ“ АД е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 121277005

Предмет на дейност

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажби, хотелиерство, ресторантьорство и други туристически услуги, рекламни и информационни услуги, както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона.

Директори:
Богомил Любомиров Манчев

Регистриран офис:
гр.София, ул. Вихрен №10

Клонове :
Няма

Правни консултанти:
Любомира Дорева

Обслужваща банка:
Банка ДСК

Одитор:
„ЗАХАРИНОВА НЕКСИА“ ООД

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСС, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Информация, относно възнагражденията на управителните органи:

През 2019 година няма начислени разходи за възнаграждения на Съвета на директорите.

Начислените разходи за възнаграждение на изпълнителния директор, по договора за управление и контрол, са в размер на 30 х.лв.

Няма начислени разходи за осигуровки.

Информация, относно придобиването и притежаването акции на дружеството от членовете на СД .

Богомил Манчев като Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите притежава 90% от акциите на дружеството. За останалите членове на СД не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Информация, относно участието на членовете на СД като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества

Управителите не участват като неограничено отговорни съдружници в никое дружество.

Богомил Любомиров Манчев участва като съдружник/акционер в следните дружества:

- „Елком 2008“ АД, ЕИК 200041846: 80% от регистрирания капитал;
- „Енергийна финансова група“ АД – в несъстоятелност, ЕИК 131332101: 62,50% от регистрирания капитал;
- „Понтика“ ООД, ЕИК 175169741: 36,67% от регистрирания капитал;
- „Български енергийни решения“ АД, ЕИК 204799863: 30% от регистрирания капитал.

Петър Богомилов Манчев участва като съдружник/акционер в следните дружества:

- „Еко ризортс“ ЕАД, ЕИК 175002144: 100% от регистрирания капитал;
- „Джи Си Ар“ ЕООД, ЕИК 831280864: 100% от регистрирания капитал;
- „Плод комерс“ ЕАД, ЕИК 123649098: непряко участие в собствеността чрез „ДЖИ СИ АР“ ЕООД, ЕИК 831280864 в размер на 100% от регистрирания капитал;
- „Воден свят-Банкя“ АД, ЕИК 121277005: 90% от регистрирания капитал;
- „Вихрен билдинг“ АД, ЕИК 175167587: 83,34% от регистрирания капитал;
- „Български енергийни решения“ АД, ЕИК 204799863: 70% от регистрирания капитал;
- „Купрумакс“ ООД, ЕИК 204146588: 50% от регистрирания капитал;
- „Енергоспестяващи отопления“ АД – в ликвидация, ЕИК 204589562: 33,33% от регистрирания капитал;
- „Зет Пи консултинг“ АД, ЕИК 205532952: 16,66% от регистрирания капитал.

Богомил Любомиров Манчев представлява или участва в управителните или контролни органи на следните дружества:

- „Еко ризортс“ ЕАД, ЕИК 175002144: Изпълнителен директор;
- „Плод комерс“ ЕАД, ЕИК 123649098: Изпълнителен директор;
- „Ривърсайд резиденшъл парк“ ЕАД, ЕИК 175385212: Изпълнителен директор;
- „Воден свят-Банкя“ АД, ЕИК 121277005: Изпълнителен директор;
- „Вихрен билдинг“ АД, ЕИК 175167587: Изпълнителен директор;
- „Заводски строежи-Козлодуй“ АД, ЕИК 106002315: Изпълнителен директор;
- „Риск – хидро“ ЕООД, ЕИК 200887745: Управител;
- „Български енергийни решения“ АД, ЕИК 204799863: Член на Съвета на директорите;
- „Елком 2008“ АД, ЕИК 200041846: Член на Съвета на директорите.

Петър Богомилов Манчев представлява или участва в управителните или контролни органи на следните дружества:

- „Български енергийни решения“ АД, ЕИК 204799863: Изпълнителен директор;
- „Зет Пи консултинг“ АД, ЕИК 205532952: Изпълнителен директор;
- „Еко ризортс“ ЕАД, ЕИК 175002144: Член на Съвета на директорите;
- „Плод комерс“ ЕАД, ЕИК 123649098: Член на Съвета на директорите;
- „Воден свят-Банкя“ АД, ЕИК 121277005: Член на Съвета на директорите;
- „Вихрен билдинг“ АД, ЕИК 175167587: Член на Съвета на директорите;
- „Енергоспестяващи отопления“ АД – в ликвидация, ЕИК 204589562: Член на Съвета на директорите;
- „Купрумакс“ ООД, ЕИК 204146588: Управител.

Чавдар Каменов Соколов представлява или участва в управителните или контролните органи на следните дружества:

"ХАРДБРАТ" ЕООД
"ВИ.ЕС.ТУРС" ООД
"СЪНИ М. ТЕХНОЛОДЖИ" ООД

Чавдар Каменов Соколов участва като съдружник/акционер в следните дружества;

"ХАРДБРАТ" ЕООД	100% от регистрирания капитал
"ВИ.ЕС.ТУРС" ООД	40% от регистрирания капитал
"СЪНИ М. ТЕХНОЛОДЖИ" ООД	25% от регистрирания капитал

2. Учредяване, управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено с решение № 1 на 30.12.1996г.
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2018 г. акционерният капитал е 1 632 400 лева, разпределен в 1 632 400 бр. акции с номинална стойност 1лев всяка една.

Разпределението на акционерният капитал към 31.12.2019 год. е както следва:

№ по ред	Акционери- съдружници	Брой Акции- дялове	Относителен дял в %
1	Богомил Любомиров Манчев	1 469 160	90%
2	Столична община	163 240	10%
	ОБЩО Капитал	**1 632 400**	**100 %**

„ВОДЕН СВЯТ -БАНКЯ” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите , състоящи се от 3 члена:

- Богомил Любомиров Манчев;
- Чавдар Каменов Соколов;
- Петър Богомилов Манчев.

През 2019г. не са настъпили промени в капитала на дружеството.

През 2019г. не са настъпили промени в Съвета на директорите.

Средно списъчния състав на персонала за 2019г. е 11 броя

Към 31.12.2019г. списъчния брой на персонала на дружеството е 12души, в това число по договор за управление 1 брой.

	Списъчен брой на 31.12.2019	СРЗ
Общо наети лица по трудово правоотношение	11	10895
Ръководни служители	1	33779
Приложни специалисти		
Квалифицирани производствени работници	-	
Помощен персонал	10	7611

- Свързани лица :

"ДЖИ СИ АР" ЕООД
"ЕКО РИЗОРТС" ЕАД
"ЕЛКОМ 2008" АД
"ПОНТИКА" ООД
"Български енергийни решения" АД
"ВИХРЕН БИЛДИНГ" АД
"РИВЪРСАЙД РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК" ЕАД
"ПЛОД КОМЕРС" ЕАД
"ЕНЕРГИЙНА ФИНАНСОВА ГРУПА" АД – в несъостоятелност
"БЪЛГАРСКИ АТОМЕН ФОРУМ" Сдружение
"КУПРУМАКС" ООД
"ЕНЕРГОСПЕСТЯВАЩИ ОТОПЛЕНИЯ" АД
"ЗЕТ ПИ КОНСУЛТИНГ" АД
"ХАРДБРАТ" ЕООД
"ВИ.ЕС.ТУРС" ООД
"СЪНИ М. ТЕХНОЛОДЖИ" ООД

Търговските взаимоотношения между „ ВОДЕН СВЯТ –БАНКЯ“ АД” и свързаните лица са поставени на равноправна търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

3. Кратък преглед на състоянието на пазара

На 05.03.2010г.дружеството учредява в полза на „ЕКО РИЗОРТС“ ЕАД право на строеж в собствения си недвижим имот-УПИ II, кв. По плана на гр.Банкя,ул.Цар Освободител №1 на обект „Апартаментен хотел с балнеоложки център, 6 магазина, бистро,студио за красота, рецепция, 29 апартамента, 2 офиса за камериерки, 3 склада“ с обща разгъната площ 6258 кв.м. за 1 675 хил.лв.

Основните доставчици на дружеството през 2018г. са“ Грейн Хоум“ ЕООД, „Ди Д Комерс енд деливъри“ ООД, „Дизаингруп“ ООД, “ Елком2008“ АД, „ Енекод“ АД, „ Кока кола хбк България“ АД, „ Софийска вода „ АД, “ Строителни системи нигера“ ООД, „ Тирол Професънъл“ ЕООД, „ Топ дринкс“ ООД,

Основни клиенти на дружеството са клиенти физически лица, които формират над 80% от приходите за 2018г.

4. Основни резултати за годината

През 2019 г. Дружеството отчита счетоводна загуба в размер на 356 хил.лв., която се дължи основно на разходите за амортизация /136 х.лв./ , отчетените финансови разходи / лихви по получени заеми/ в размер на 155 х.лв. и извършените значителни по обем ремонти работи, закупуване на инвентар за заведенията и за басенна, с цел привеждането им във вид годен за експлоатация.

Приходите на дружеството през 2019г. основно са от наем и други приходи /префактурирани разходи/.

За 2019г. приходите са 229х.лв., от тях:

- Приходи от продажби на стоки - 2 х.лв 1%
- Приходи от наем 150 х.лв. 65%
- Други приходи/ префактурирани разходи/- 77 х.лв 34%
- Общо 229 х.лв 100%

5. Финансов отчет и анализ

х.лв.

	31.12.2019	31.12.2018
Приходи от дейността	229	490
Печалба/загуба от дейността	(356)	(534)
Нетна печалба/загуба	(350)	(526)
Сума на активите	3 107	3 231
Акционерен капитал	1632	1632
Брой акции	1 632 400	1 632 400

Дружеството приключва годината на загуба. Приходите за 2019г. са в размер на 229 х.лв при 490х.лв за 2018 г.

Анализ на финансови показатели

Постигнатите от дружеството финансови показатели за 2019 г. спрямо 2018 г. са както следва:

Показатели	2019 г.	2018 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Дълготрайни активи /общо/	3 075	3 192	(117)	-4%
Краткотрайни активи в т.ч.	32	39	(7)	-18%
Материални запаси	7	9	(2)	-22%
Краткосрочни вземания	19	13	6	46%
Парични средства	6	17	(11)	-65%
Обща сума на активите	3 107	3 231	(124)	-4%
Собствен капитал	(1 110)	(760)	(350)	46%
Финансов резултат	(350)	(526)	176	-33%
Дългострочни пасиви	4 174	3 926	248	6%
Краткосрочни пасиви	43	65	(22)	-34%
Обща сума на пасивите	4 217	3 991	226	6%
Приходи общо	229	490	(261)	-53%
Приходи от продажби	229	490	(261)	-53%
Разходи общо	585	1 024	(439)	-43%

Анализът на финансовите показатели на „ВОДЕН СВЯТ –БАНКЯ " АД е изготвен въз основа на одитирания годишен финансов отчет за 2019 г.

Коефициенти	2019 г.	2018 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	0,32	0,69	(0,38)	-54%
На активите	(0,11)	(0,16)	0,05	-31%
На пасивите	(0,08)	(0,13)	0,05	-37%
На приходите от продажби	(1,53)	(1,07)	(0,45)	42%
Ефективност:				
На разходите	0,39	0,48	(0,09)	-18%
На приходите	2,55	2,09	0,46	22%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	0,74	0,60	0,14	24%
Бърза ликвидност	0,58	0,46	0,12	26%
Незабавна ликвидност	0,14	0,26	(0,12)	-47%
Абсолютна ликвидност	0,14	0,26	(0,12)	-47%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	(0,26)	(0,19)	(0,07)	38%
Задлъжнялост	(3,80)	(5,25)	1,45	-28%

6. Инвестиции

През 2019г. дружеството осъществява по-малка инвестиционна програма в сравнение с предходната година, която обхваща инфраструктурни подобрения и закупуване на стопански инвентар. Реализирани са инвестиции в размер на 12 693 лв.

ИНВЕСТИЦИИ	31.12.2019	31.12.2018
в т.ч.	**13**	**95**
Стопански инвентар	4	86
Машини и оборудване		2
Съоръжения	9	7

7. Научно изследователска и развойна дейност

През 2019г. Дружеството няма разходи за научно изследователска и развойна дейност

8. Рискови фактори

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен борд в страната значително намалиха влиянието на политическия риск и след проведените непопулярни мерки свързани с провеждането на структурната реформа се наблюдава промяна в пазарната ориентация на страната ни.

Във връзка с членството на Р България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти.

Това оказва благоприятно влияние и върху дейността на "ВОДЕН СВЯТ-БАНКЯ " АД.

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 петрола водят до увеличаване на дефицита и забавяне на 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 вътрешна сметка.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта 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 ".ВОДЕН СВЯТ-БАНКЯ" 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.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които ".ВОДЕН СВЯТ -БАНКЯ" АД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалеят.

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

„ВОДЕН СВЯТ- БАНКЯ" АД има получени банкови и търговски заеми, както следва:

Кредитор	Валута	Л. %	Падеж	Главница 31.12.2019 г.	Лихви 31.12.2019 г.	Обезпечения / Гаранции
Еко Ризортс АД	Лева	5%	31.12.2019	1564	741	няма
Богомил Манчев	Лева	5%	31.12.2019	1477	314	няма

„ВОДЕН СВЯТ-БАНКЯ" АД през 2019г. не е предоставило търговски заеми.

Секторен риск

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренцияи др.

По отношение на дейността на "ВОДЕН ДВЯТ-БАНКЯ" АД секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на туристически и ресторантьорски услуги.

Бизнес риск

Бизнес рискът се определя от спецификата на продажбите на дружеството. Това е несигурността за получаване на приходи съответстващи на начина на предоставяне на услугите..

За приходите на "ВОДЕН СВЯТ -БАНКЯ" АД от предоставените услуги , търсенето е обусловено главно от показателите цена – качество и добрата информираност на потребителите.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

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

Показателите за дела на капитала, получен 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.

9. Перспективи и развитие

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план.

10. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет.

В края на 2019 година в Китай стартира епидемия от коронавирус COVID – 19 и се разпространи из целия свят. Световната здравна организация обяви епидемията от новия вид коронавирус за пандемия на 11 март 2020 г. Разпространението на вируса в световен мащаб оказва влияние върху редица сектори на икономиката, доколкото под карантина в световен мащаб се поставят глобални индустриални райони и цели държави. В началото на март 2020 г. в страната се проявява пандемия от инфекциозното заболяване, причинено от корона вирус (COVID – 19), като първият случай на коронавирус в България е потвърден на 8 март 2020 г. На 13 март 2020 г. по искане на правителството Народното събрание обяви извънредно положение, а на 24 март 2020 г. влезе в сила Закон за мерките и действията по време на извънредното положение. В страната са въведени строги противоепидемични мерки и ограничения имащи за цел да ограничат социалните контакти и да ограничат разпространението на вируса. Това води до нарушаване на нормалната икономическа дейност почти на всички стопански субекти в България – удължаване и прекъсване на административни срокове, удължаване срока за действие на административни актове, спиране на процесуални срокове и на сроковете за погасителна давност, промени в трудовото законодателство, отнасящи се до нови режими на работно време, преустановяване на работата и ползване на отпуски и други. Пандемията предизвиква чувствително намаляване на икономическата активност в страната и поражда значителна неизвестност за бъдещите процеси в макроикономиката през 2020 година и след това.

Ръководството оценява това събитие като некоригиращо събитие по смисъла на МСФО, приети от ЕС.

Ръководството текущо следи за поява на рискове и респективно за негативни последици от пандемията, като прави текущо оценки за възможни ефекти върху активите, пасивите и дейността на дружеството, както и първоначални общи планове за реакция и решения.

С оглед въведените противоепидемични мерки и ограничения при пандемията, която предизвиква чувствително намаляване на икономическата активност и поражда значителна неизвестност за бъдещите бизнес процеси, ръководството на дружеството счита, че съществува реален риск от спад на продажбите. На този етап от извънредните мерки, то определя за изключително песимистичен сценарий предоговаряне на наемната цена за 2020 г.

Представляващ :

/Богомил Манчев/

Дата 31.03.2020

ВОДЕН СВЯТ - БАНКЯ АД AQUA LAND гр. БАНКЯ