

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на " ЦЕНТЪР ЗА БИЗНЕС И КУЛТУРА " АД за 2020 г.

Годишният доклад за дейността е изготвен съгласно изискванията на чл.33 от Закона за счетоводството, на база анализ на развитието, пазарното присъствие, обществената, макро и микроикономическа среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за текущата година и перспективите за развитие.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Фирма:

"ЦЕНТЪР ЗА БИЗНЕС И КУЛТУРА" АД

Седалище и адрес на управление:

гр. Добрич, ул. България № 3

Предмет на дейност:

Предоставяне и отдаване под наем на открити и закрити площи за офиси, търговски, производствени, образователни дейности и услуги. Използване на част от сградата за нуждите на спорта, културата и образованието. Организиране на други дейности, свързани с бизнес дейността в страната и чужбина, които не противоречат на законите в Република България.

Собственост:

Частна собственост.

Капитал:

172960 (сто седемдесет и две хиляди, деветстотин и шестдесет) лева, разпределен в 17296 (седемнадесет хиляди, двеста, деветдесет и шест) дяла, всеки един по 10 (десет) лева.

Съдружници:	Брой акции	Участие в капитала:
1."Международен колеж" ООД	10140	58.626
2.Община гр. Добрич	7140	41.281
3.Търговско Промислена Палата	10	0.058
4."ЕОС-холдинг" ООД	5	0.029
5."Мирела" ООД	1	0.006
Общо:	17296	100.00%

Представителство и управление:

Дружеството се представлява от:

- Светлозар Димитров Стоянов – Председател на Съвета на директорите
- Тодор Колев Радев - Изпълнителен директор, заедно и поотделно.

История

Акционерното дружество "Център за бизнес и култура" е създадено през 1994 година с решение № 187 от 17.01.1994 год. на Добричкия окръжен съд, с предмет на основна дейност отдаване под наем на собствен недвижим имот.

Първоначално акционери освен Община гр. Добрич и наемателите ТБ „Биохим“, ТПП, ЕОС-холдинг ООД.

През 2003 г. с решение на ОС на Община гр. Добрич „Международен колеж“ ООД придобива част от капитала и започват сериозна довършителна работа на 2-ри, 3-ти и 4-ти етаж на сградата на ЦБК с оглед приспособяването им за образователни нужди. Изградени са над 30 аудитории, библиотека, учебни кабинети, компютърни зали и др.

В резултат на тези промени и акционерното участие на „Международен колеж“ ООД, собствеността на дружеството от преобладаваща общинска се трансформира в преобладаваща частна в съотношение 58.63% - частна към 41.28% - общинска.

Акционерното дружество се управлява от Съвета на директорите, който има следния състав:

- Светлозар Димитров Стоянов
- Тодор Колев Радев
- Клара Николова Димитрова
- Лъчезар Росенов Георгиев
- Камен Валентинов Киров

Дружеството има направени всички регистрации изискващи се по Търговския закон, включително и регистрацията по ЗДДС с идентификационен номер № BG834023049.

Наличие на клонове:

Дружеството няма клонове.

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

Дейност:

Основната дейност на "Център за бизнес и култура " АД е да извърши строително-монтажни работи по довършването на сградата и отдаването ѝ под наем.

Основна дейност	• отдаване под наем на завършени части от сградата на "Център за бизнес и култура " АД
Основни клиенти	• "Международен колеж" ООД • "УниКредит Булбанк АД • Обединена Българска Банка • Търговско Промислена Палата Сдружение • "Добруджанска трибуна" ООД • "АидГруп 1" ООД • други.
Основни доставчици от вътрешния пазар	• Чез Трейд България ЕАД • В и К Добрич • "ФСБ СОТ" ООД • други

С основните си доставчици и клиенти дружеството поддържа добри търговски отношения и разчита на по нататъшно съвместно партньорство.

СТРАТЕГИИ

Стратегия на вътрешно развитие

Цели:

- **Краткосрочни:**

През изминалата година Съветът на директорите продължи своята политика възприета от предходната година, а именно:

1. Полагане усилия за запазване на наемателите и привличане на нови наематели за незаетите площи.
2. Осигуряване на оптимални условия за функциониране на сградата , ремонт и поддръжка, В и К , ел. инсталации, покривна и др. общи части.

- **Дългосрочни:**

Стратегията на ръководството на дружеството остава и в бъдеще максимално свиване на разходите и влягане на всички парични ресурси за довършване на сградата на "Център за бизнес и култура" АД. Остават незавършени части на сградата в бл."М" на 1400 кв.м. разгъната застроена площ, които трябва да се въведат в експлоатация през следващите години.

Целите, които си поставя Съветът на директорите са изпълними. Осъществява се непрекъснат контрол по дейността на "Център за бизнес и култура" АД, като положителните резултати са една добра основа за бъдещото развитие на дружеството.

Организационна структура:

ОБЩО СЪБРАНИЕ

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Председател на съвета на директорите и Изпълнителен директор

Счетоводител

Техник по поддръжка

Численост и структура на персонала:

(бр.)		
Категория	2019	2020
Общо, в т.ч.	2	2
Техници и приложни специалисти	1	1
Професии, неизискващи специална квалификация	1	1

Резултати от дейността на дружеството през годината:

№	Показатели	2019 година	2020 година	Изменение в стойност
1	Финансов резултат	24	19	-5
2	Нетен размер на приходите от продажби	171	173	2
3	Собствен капитал	3 646	3 655	9
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	26	16	-10
5	Обща сума на активите	3 672	3 671	-1
6	Приходи	177	173	-4
7	Разходи	151	152	1
8	Краткотрайни активи (без вземания над 1 г.)	486	493	7
9	Краткосрочни задължения	25	15	-10
10	Краткосрочни вземания (без тези над 1 г.)	124	79	-45
11	Краткосрочни финансови активи	5	5	0
12	Парични средства	357	409	52
Рентабилност				
13	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0.1404	0.1098	-0.0305
14	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.0066	0.0052	-0.0014
15	Коефициент на рентабилност на пасивите	0.9231	1.1875	0.2644
16	Коефициент на капитализация на активите	0.0065	0.0052	-0.0014
Ефективност				
15	Коефициент на ефективност на разходите	1.1722	1.1382	-0.0340
16	Коефициент на ефективност на приходите	0.8531	0.8786	0.0255
Ликвидност				
17	Коефициент на обща ликвидност	19.4400	32.8667	13.4267
18	Коефициент на бърза ликвидност	19.4400	32.8667	13.4267
19	Коефициент на незабавна ликвидност	14.4800	27.6000	13.1200
20	Коефициент на абсолютна ликвидност			
Финансова автономност				
21	Коефициент на финансова автономност	140.2308	228.4375	88.2067
22	Коефициент на задлъжнялост	0.0071	0.0044	-0.0028

НЕСИСТЕМАТИЧНИ (МИКРОИКОНОМИЧЕСКИ) РИСКОВЕ

Традиционно несистематичните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитието на отрасъла, в който попада даденото дружество и общ фирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

Отраслов риск:

Дружеството извършва своята дейност в условията на конкурентна среда. Понастоящем дружеството позиционира продажбите на услуги в средните ценови сегменти, но съществува риск при нарастване на конкуренцията в сектора на бизнес услугите да се намали нормата на рентабилност и като резултат това да има неблагоприятно отражение върху финансовите резултати на дружеството.

Основните механизми за контролиране на негативните отражения на риска от повишена конкуренция се свързват с ефективното прилагане на пълния набор от маркетингови и рекламни стратегии за запазване и увеличаване на пазарния дял на предприятието.

Фирмен риск:

Този риск се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи от дейността. Нормално е приходите на предприятието да варират във времето като функция на промените в обема на продажбите. Общата тенденция на намаляване цените на наемите в условията на икономическа криза се отразява неблагоприятно на ЦБК АД

Финансов риск:

Финансовият риск представлява допълнителна несигурност за получаването на приходи, когато фирмата използва привлечени и заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Ако предприятието, обект на анализа, не привлича капитал посредством заеми, единствената несигурност по отношение на нея ще бъде свързана с бизнес риска. Когато част от средствата, които фирмата използва при осъществяване на своята дейност, са под формата на заеми, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Дългосрочните заеми увеличават в по-голяма степен от краткосрочните финансовия риск поради непрогнозируемостта на лихвените плащания във времето.

Към момента на съставяне на отчета на "Център за бизнес и култура" АД, не използва предоставени заемни или привлечени средства.

Чрез показателите за финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското ниво на коефициента на финансова задлъжнялост са един вид гаранция за възможността на предприятието да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВАТА АВТОНОМНОСТ

Коефициент на задлъжнялост /съотношение дълг към собствен капитал/ - отразява финансовата мощ на компанията. Целта му е да определи структурата на пасива в счетоводния баланс и да направи сравнение между собствен капитал и пасивите.

Дружеството няма получени заеми от банки или други фирми и коефициента на задлъжнялост е предпоставка за финансова стабилност.

	2019 г.	2020 г.
Коефициент на задлъжнялост	0.0071	0.0044

Коефициент на финансова автономност – показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството. Коефициента показва, че задълженията на дружеството се покриват 228 пъти със собствения

капитал, което показва , че дружеството е платежоспособно и няма риск за неговото бъдещо развитие.

	2019 г.	2020 г.
Коефициент на фин. автономност	140.2308	228.4375

Освен горепосочените изисквания управлението на дружеството декларира че:

- Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия отчет;
- Всички фактури и други документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет;
- Дружеството се е съобразявало с всички аспекти на договорите, които е сключило и незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху счетоводния отчет;
- Дружеството притежава задоволителни права върху всички свои активи и не са налице искове или тежести върху имуществото;
- Всички реални и потенциални задължения са оповестени в приложението към годишния финансов отчет;
- Всички сделки със свързани лица и остатъците към края на годината са оповестени в т. 2.23 от приложението към финансовия отчет.

ДЕЙСТВИЯ, СВЪРЗАНИ С НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2020 г. дружеството не е извършвало действия, свързани с научноизследователска дейност.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

През отчетната година дружеството не е използвало финансови инструменти.

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (пояснения)

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия в България.

Информацията, представена във финансовия отчет отговаря на следните изисквания:

- ✓ разбираемост
- ✓ уместност
- ✓ надеждност
- ✓ сравнимост

Съгласно изискванията на българското законодателство финансовият отчет е изготвен и представен в български лева, закръглени до хиляда.

СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

С решение на Съвета на Директорите на Дружеството от 13.01.2021 г. се намали размера на наема за м. Декември 2020 г. на 5ма наематели. Това е коригиращо събитие и през 2020 г. е представено намаление на приходите от наем и вземанията с 4 хил. лв.

С решение No 260042/29.03.2021 г. по описа на Окръжен съд Добрич Сдружение Боксов клуб Добротица е осъдено да заплати на Център за бизнес и култура АД обезщетение в размер на 37 хиляди лева за ползване на имота след прекратяване на договора за наем. Съгласно СС „Приходи“, приходът се признава след установяване на правото за тяхното получаване и когато не съществува никаква съществена несигурност около събирането им. Потвърдени са от ДОС с цитираното по-горе решение и платени съдебни разноски в размер на 5 хил. лева, които фигурират в ГФО за 2020 г.

След съставяне на годишния финансов отчет не са настъпили други коригиращи или некоригиращи събития.

Ръководството на дружеството счита, че постигнатите резултати през 2020 г. са много добри, и дружеството има добра финансова автономност и добра платежоспособност.

Изпълнителен Директор:
Тодор Радев

26.02.2021 г.
гр. Добрич

