

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на**  
**“ ЦЕНТЪР ЗА БИЗНЕС И КУЛТУРА “ АД за 2011 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 микро икономическа 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:**

Отдаване под наем на собствен недвижим имот.

**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.Община гр. Добрич           | 7140       | 41.281              |
| 2."Международен колеж" ООД    | 7140       | 41.281              |
| 3."УниКредит Булбанк" АД      | 3000       | 17.345              |
| 4.Търговско Промислена Палата | 10         | 0.058               |
| 5."ЕОС-холдинг" ООД           | 5          | 0.029               |
| 6."Мирела" ООД                | 1          | 0.006               |
| Общо:                         | 17296      | 100.00%             |

**Представителство и управление:**

Дружеството се представлява и управлява от:

- Стефан Неделчев Колев – 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 и с основен капитал 101 560 лева.

През 2003 г. капиталът на "Център за бизнес и култура " АД е увеличен с 1800 броя акции, придобити от "Международен колеж" ООД. Акционерът ТБ "Биохим" АД се отказва от придобиване на посочените 1900 броя акции

През 2004 г. и 2005 г. основният капитал на "Център за бизнес и култура " АД е увеличен с 5 340 броя акции, придобити от "Международен колеж" ООД. В резултат на

настъпилите промени в регистрацията на дружеството, отразени в решения № 1742 от 24.08.2004г. и № 2142 от 19.10.2004 г. на Добричкия окръжен съд, основният капитал на дружеството към момента на съставяне на отчета за 2010 г. на 172 960 лв., разпределен в 17 296 поименни акции с номинална стойност 10 лева всяка една.

В резултат на тези промени в акционерното участие, собствеността на дружеството от преобладаваща общинска се трансформира в преобладаваща частна в съотношение 58.72% - частна към 41.28% - общинска.

През 2011 г. няма промяна в обстоятелствата по регистрацията на фирмата. Съвета на директорите има следния състав:

- Стефан Неделчев Колев
- Тодор Колев Радев
- Клара Николова Димитрова
- Силиян Димитров Митев
- Стефка Атанасова Генчева

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

**Наличие на клонове:**

Няма.

## **ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА**

### **Деятелност:**

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                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• отдаване под наем на завършени части от сградата на "Център за бизнес и култура " АД</li></ul>                                                                                                                                                                                           |
| Основни клиенти                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• "Международен колеж" ООД</li><li>• УниКредит Булбанк АД</li><li>• Търговско Промислена Палата</li><li>• "ТЕДИВА" ООД</li><li>• Добруджанска трибуна ООД</li><li>• "Чатский" ЕООД</li><li>• "Дамаианти"ЕООД</li><li>• "АидТрейд" ООД</li><li>• "Добрич нет" ООД</li><li>• и др.</li></ul> |
| Основни доставчици от вътрешния пазар | <ul style="list-style-type: none"><li>• ЕОН Варна</li><li>• В и К Добрич</li><li>• И др.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                               |

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: намаляване на разходите на дружеството и влагане на всички парични средства за строително-ремонтни работи по сградата и строително-монтажни работи по довършване на незавършените части.

Извършени бяха ремонтни работи за 20 хил.лв. от които: боядисване и ремонтни работи на офиси за 3 хил.лв., ремонт на покрива за 8 хил.лв., ремонт на бетонна стена изток за 5 хил.лв., ремонт на вентилация и резервоари за 3 хил.лв., ремонт на окачен таван за 1 хил.лв. Изработено е ел.табло за 2 хил.лв. Започнатите строително-монтажни работи по преустройство на част от сутерена на сградата в "спортна зала" бяха завършени и актувани за 195 хил.лв. Направи се пълно ремонтиране и зареждане на санитарен възел в ресторант на кота – 2,55м. за 14 хил.лв. и беше закупена коледна украса за 7 хил.лв.

- Дългосрочни:

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

В изпълнение на приетата инвестиционна програма, "Център за бизнес и култура" АД търси различни начини за финансиране на довършителните СМР по сградата. Един от тези начини е кандидатстването за финансиране от европейски и национални проекти и програми.

За предстоящата 2012 година продължаваме изпълнението на инвестиционната програма приета през 2006 г. и по новия архитектурен план на сградата.

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

Главен счетоводител

поддръжка и контрол

помощен персонал

### Резултати от дейността на дружеството през годината:

(хил. лв.)

| N: | Показатели:                           | 2011<br>година | 2010<br>година | 2011/2010 |         |
|----|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------|---------|
|    |                                       |                |                | стойност  | процент |
| 1  | Финансов резултат                     | 33             | 36             | /3/       | 91.67   |
| 2  | Нетен размер на приходите от продажби | 272            | 265            | 7         | 102.64  |
| 3  | Собствен капитал                      | 3625           | 3609           | 16        | 100.44  |
| 4  | Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)   | 167            | 207            | /40/      | 80.68   |
| 5  | Обща сума на активите                 | 3792           | 3816           | /24/      | 99.37   |
| 6  | Приходи                               | 288            | 324            | /36/      | 88.89   |
| 7  | Разходи                               | 251            | 284            | /33/      | 88.38   |
| 8  | Краткотрайни активи                   | 299            | 205            | 94        | 145.85  |
| 9  | Краткосрочни задължения               | 20             | 4              | 16        | 500.00  |
| 10 | Краткосрочни вземания                 | 51             | 59             | /8/       | 86.44   |
| 11 | Парични средства                      | 23             | 89             | /66/      | 25.84   |

Показателите за рентабилност, ефективност, ликвидност, платежоспособност и финансова автономност са оповестени в приложение към доклада.

### Численост и структура на персонала:

(бр.)

| Категория              | 2011 | 2010 |
|------------------------|------|------|
| Общо, в т.ч.           |      |      |
| Ръководни специалисти  | 1    | 1    |
| Аналитични специалисти | 2    | 1    |
| Помощен персонал       | 1    | 2    |

Всяко функциониращо дружество е изложено на определени рискове които оказват въздействие върху резултатите от дейността му.

#### 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.

#### 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.*

Колкото по-голям е дългът, толкова рискът е по-голям. Дългът по счетоводния баланс дава право на трети лица на претенция срещу компанията. Дружеството няма получени заеми от банки или други фирми.

|                            | 2011 г. | 2010 г. |
|----------------------------|---------|---------|
| Коефициент на задлъжнялост | 0.05    | 0.06    |

**Коефициент на финансова автономност** – показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството. Ако стойността му намалява през последните две години, това е знак, че дружеството е влошило възможностите си да контролира финансовата си задлъжнялост и е поело рискове увеличавайки дълговата си експозиция.

|                                | 2011 г. | 2010 г. |
|--------------------------------|---------|---------|
| Коефициент на фин. автономност | 21.84   | 17.43   |

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 иски или тежести върху имуществото.
- Всички реални и потенциални задължения са оповестени в приложението към годишния финансов отчет.

- Събития, след датата на приключване на финансовия отчет, които изискват преизчисляване и задължително оповестяване, не са настъпили.

### **ДЕЙСТВИЯ, СВЪРЗАНИ С НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

През 2011 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**

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

Ръководството на предприятието счита, че постигнатите резултати през 2011 г. са добри. Дружеството има много добра финансова автономност и добра платежоспособност.

Изпълнителен Директор:  
Тодор Радев

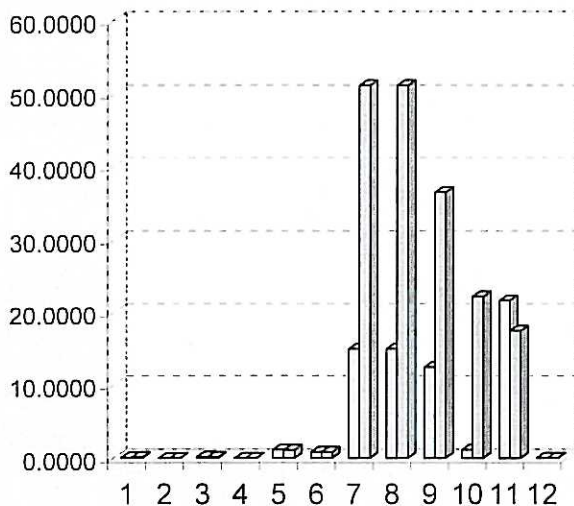
22.02.2012 г.  
гр. Добрич



**СПРАВКА**  
за основните финансово-икономически показатели  
на "ЦЕНТЪР ЗА БИЗНЕС И КУЛТУРА" АД, ЕИК: 834023049  
адрес: ДОБРИЧ, БЪЛГАРИЯ №3  
за 01.01.2011 - 31.12.2011

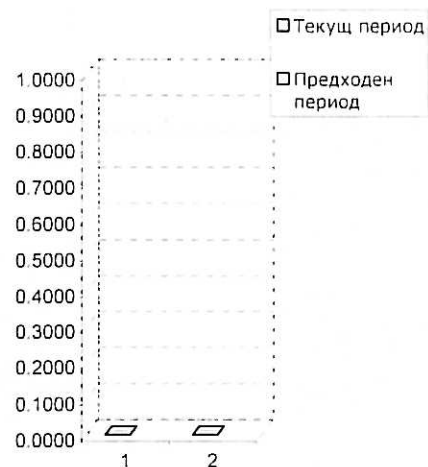
| № по ред | Показатели                                          | Текущ период | Предходен период | Изменение +/- |
|----------|-----------------------------------------------------|--------------|------------------|---------------|
| 1        | Коефициент на рентабилност на приходите от продажби | 0.1213       | 0.1358           | -0.0145       |
| 2        | Коефициент на рентабилност на собствения капитал    | 0.0091       | 0.0100           | -0.0009       |
| 3        | Коефициент на рентабилност на пасивите              | 0.1976       | 0.1739           | 0.0237        |
| 4        | Коефициент на капитализация на активите             | 0.0087       | 0.0094           | -0.0007       |
| 5        | Коефициент на ефективност на разходите              | 1.1474       | 1.1408           | 0.0066        |
| 6        | Коефициент на ефективност на приходите              | 0.8715       | 0.8765           | -0.0050       |
| 7        | Коефициент на обща ликвидност                       | 14.9500      | 51.2500          | -36.3000      |
| 8        | Коефициент на бърза ликвидност                      | 14.9500      | 51.2500          | -36.3000      |
| 9        | Коефициент на незабавна ликвидност                  | 12.4000      | 36.5000          | -24.1000      |
| 10       | Коефициент на абсолютна ликвидност                  | 1.1500       | 22.2500          | -21.1000      |
| 11       | Коефициент на финансова автономност                 | 21.7066      | 17.4348          | 4.2718        |
| 12       | Коефициент на задлъжнялост                          | 0.0461       | 0.0574           | -0.0113       |
| 13       | Времетраене на един оборот в дни                    |              |                  |               |
| 14       | Брой на оборотите                                   |              |                  |               |

Основни финансово-икономически показатели



Коефициенти

Показатели за обороти



Показатели

Дата: 10.02.2012

СЪСТАВИТЕЛ:  
СНЕЖАНА КАРАЧОРОВА

РЪКОВОДИТЕЛ:  
ТОДОР РАДЕВ



**СПРАВКА**  
за разпределение на дивиденди по акционери  
за 01.01.2011г.-31.12.2011г.

(лева)

| №  | Изчисляване на нетната печалба /загуба/ | Сума     |
|----|-----------------------------------------|----------|
| 1. | Балансова печалба                       | 33061.57 |
| 2. | Отчисляване на резерви по закон / 10% / | 3306.16  |
| 3. | Отсрочени данъци                        |          |
| 4. | Печалба за разпределение                | 29755.41 |

|                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Основен доход на акция = <math>\frac{\text{Нетна печалба}}{\text{ср. прет. бр. акции}}</math> — 1.7204</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| № | АКЦИОНЕРИ                | Емитирани<br>акции | Осн.доход на 1<br>акция | Дивидент        |
|---|--------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|
| 1 | 2                        | 3                  | 4                       | 5               |
| 1 | Община -гр.Добрич        | 7140               | 1.720363841             | 12283.40        |
| 2 | "Международен колеж" ООД | 7140               | 1.720363841             | 12283.40        |
| 3 | "УниКредит Булбанк" АД   | 3000               | 1.720363841             | 5161.09         |
| 4 | Т П П гр.Добрич          | 10                 | 1.720363841             | 17.20           |
| 5 | "Е О С-Холдинг " ООД     | 5                  | 1.720363841             | 8.60            |
| 6 | "Мирела"ООД              | 1                  | 1.720363841             | 1.72            |
|   | <b>ВСИЧКО</b>            | <b>17296</b>       |                         | <b>29755.41</b> |

СЪСТАВИТЕЛ:  
Снежана Карачорова

