

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

“ ЦЕНТЪР ЗА БИЗНЕС И КУЛТУРА “ АД за 2013 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. 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 от:

- Красимир Христов Николов – 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 58.72% - частна към 41.28% - общинска.

- През 2013 г. няма промяна в обстоятелствата по регистрация на фирмата.

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

- Красимир Христов Николов
- Тодор Колев Радев
- Клара Николова Димитрова
- Георги Иванов Атанасов
- Герман Димитров Германов

Дружеството има направени всички регистрации изискващи се по Търговския закон, включително и регистрация 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	• отдаване под наем на завършени части от сградата на "Център за бизнес и култура " АД
Основни клиенти	• "Международен колеж" ООД • УниКредит Булбанк АД • Търговско Промислена Палата • "ТЕДИВА" ООД • Добруджанска трибуна ООД • "Матрикс трейд" ЕООД • "Топ Транс 5" ЕООД • "АидГруп 1" ООД • "Рекламна къща ЕОС" ООД • Боксов клуб "Добротица" • и др.
Основни доставчици от вътрешния пазар	• ЕНЕРГО-ПРО Варна • В и К Добрич • "Гард груп" ООД • "НД Газ фактор" ЕООД • И др.

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

През 2013 год. бяха направени разходи за придобиване на ДМА за 196 хил.лв. от които : СМР в обект Заведение за бързо хранене на стойност 117 хил.лв. находящо се на кота – 2.55 в бл. Б, което ще бъде въведено в експлоатация през 2014 год.

Извършени бяха ремонтни работи за 4 хил.лв. по котлите на газовата инсталация на сградата.

- 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" на 1400 кв.м. разгъната застроена площ, които трябва да се въведат в експлоатация през следващите години.

За предстоящата 2014 година продължаваме изпълнението на инвестиционната програма приета през 2006 г. Новият архитектурен план на сградата, изготвен от главния архитект на сградата предстои да се осъществи на етапи след съответното одобрение на Община Добрич.

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:	2012 година	2013 година	2013/2012	
				стойност	Нарастване /спад - / в %
1	Финансов резултат	7	2	(-5)	28.57
2	Нетен размер на приходите от продажби	234	227	(-7)	97.01
3	Собствен капитал	3617	3616	(-1)	99.97
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	115	74	(-41)	64.35
5	Обща сума на активите	3732	3690	(-42)	98.87
6	Приходи	243	231	(-12)	95.06
7	Разходи	235	226	(-9)	96.17
8	Краткотрайни активи	291	208	(-83)	71.48
9	Краткосрочни задължения	8	14	+ 6	175.00
10	Краткосрочни вземания	50	81	+ 31	162.00
11	Парични средства	201	87	(-114)	43.28

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

Численост и структура на персонала:

(бр.)

Категория	2012	2013
Общо, в т.ч.	4	4
Аналитични специалисти	1	1
Техници и др. прил. специалисти	2	2
Помощен персонал	1	1

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. 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.

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 и коефициента на задлъжнялост е намалял – предпоставка за финансова стабилност.

	2012 г.	2013 г.
Коефициент на задлъжнялост	0.03	0.02

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. В случая дружеството има увеличение на коефициента близо с 17 пункта.

	2012 г.	2013 г.
Коефициент на фин. автономност	31.45	48.86

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 2013 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 2013 г. са добри. Дружеството има добра финансова автономност и добра платежоспособност.

Изпълнителен Директор:
Тодор Радев



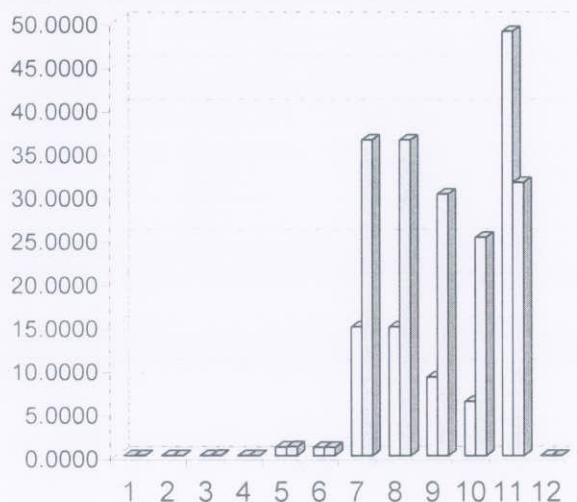
05.02.2013 г.
гр. Добрич



С П Р А В К А
за основните финансово-икономически показатели
на "ЦЕНТЪР ЗА БИЗНЕС И КУЛТУРА" АД, ЕИК: 834023049
адрес: гр.Добрич, ул.България №3
за 01.01.2013 - 31.12.2013

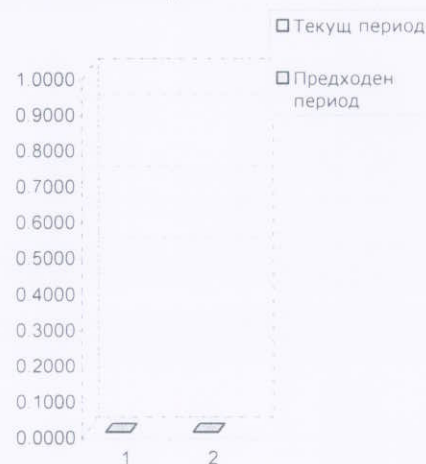
№ по ред	Показатели	Текущ период	Предходен период	Изменение +/-
1	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0.0088	0.0326	-0.0237
2	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.0006	0.0019	-0.0014
3	Коефициент на рентабилност на пасивите	0.0270	0.0609	-0.0338
4	Коефициент на капитализация на активите	0.0005	0.0019	-0.0013
5	Коефициент на ефективност на разходите	1.0221	1.0340	-0.0119
6	Коефициент на ефективност на приходите	0.9784	0.9671	0.0113
7	Коефициент на обща ликвидност	14.8571	36.3750	-21.5179
8	Коефициент на бърза ликвидност	14.8571	36.3750	-21.5179
9	Коефициент на незабавна ликвидност	9.0714	30.1250	-21.0536
10	Коефициент на абсолютна ликвидност	6.2143	25.1250	-18.9107
11	Коефициент на финансова автономност	48.8649	31.4522	17.4127
12	Коефициент на задлъжнялост	0.0205	0.0318	-0.0113
13	Времетраене на един оборот в дни			
14	Брой на оборотите			

Основни финансово-икономически показатели



Коефициенти

Показатели за обороти



Показатели

Дата: 05.02.2014

СЪСТАВИТЕЛ:
Снежана Карачорова

РЪКОВОДИТЕЛ:
Тодор Радев

