"БУЛ – РЕНТ СОФИЯ" АД

Гр. София , бул. "Васил Левски" № 15 -17
БУЛСТАТ: 130467201

ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011 г.

1. ИЗЛОЖЕНИЕ ЗА РАЗВИТИЕТО И ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Учредяване и регистрация

Дружеството е учредено през 2001 г.в гр. София, с решение № 1 / 24.01.2001г. и последващи решения №№ 2,3,4,5,6,7,8 и 9 и вписано в Търговският регистър с Удостоверение № 20081107132749/07.11.2008г на Агенцията по вписванията.

Адрес на управление- София бул. " Васил Левски " №15-17 и ЕИК 130467201

Идентификационен номер за целите на ДДС - BG 130467201

Предметът на дейност на дружеството се състои в търговия с недвижими имоти и стоки,строителство, внос и износ на стоки,селско стопанство и хранително вкусова промишленост, отдаване под наем и за ползване на лизинг на автомобили, рент-а-кар, внос и търговия с автомобили , плавателни и въздухоплавателни превозни средства и с резервни части за тях както и всяка друга незабранена от закона дейност.
Дружеството се представлява и управлява от Кирил Сотиров Киров

1.2. Седалище и адрес на управление – гр. София, бул. "Васил Левски" 15 - 17

1.3. Срок: безсрочно

1.4. Капитал

Към 31.12.2011 размерът на капитала е 13 000 000 лв..

Номиналната стойност на една акция е 500 лв.

Броят на акциите е 26 000 бр. Разпределени между членовете на СД както следва – Спартак Сотиров – 13 000 бр. и Януш Сотиров – 13 000 бр.

Акциите на дружеството се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици, съгласно действащото в момента на прехвърлянето законодателство.

Вид и клас акции - Всички акции на дружеството са от един клас – обикновени, поименни, налични, като всяка от тях дава право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

- В устава не е предвидено издаването на акции с особени права и привилегии.

1.5. Предмет на дейност

През 2011 г предметът на дейност на дружеството е – отдаване под наем на собствени недвижими имоти .

1.6. Инвестиции в дъщерни предприятия, асоциирани и други предприятия

Съгласно договор за покупко – продажба на дялове от 12.04.2009г дружеството закупува от СИМЕК ООД 100% от дяловете представляващи 987694 равни дяла с номинална стойност от 10 / десет / лева всеки от капитала на "Фърст Клас Офис " ЕООД със седалище и адрес на управление:гр. София бул. Васил левски 15-17 на обща стойност 9 876 940/ девет милиона осемстотин седемдесет и шест деветстотин и четирдесет / лв

1.7. Описание на значителните счетоводни политики и развитие на дружеството

База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият отчет на "БУЛ - РЕНТ СОФИЯ " АД е изготвен в съответствие с българското счетоводно законодателство за 2011г., и при спазване на всички приложими изисквания на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предпирятия (НСФОМСП), така както са приети с ПМС № 46/21.03.2005 г. и ПМС №251/17.10.2007 г. за изменение и допълненение на НСФОМСП, в сила от 01.01.2008 година.

Формата, структурата и съдържанието на съставните части на финансовия отчет са определени в Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предпирятия (НСФОМСП).

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев , който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева.

Счетоводни принципи

Финансовият отчет на дружеството е изготвен при спазване на основните счетоводни принципи, визирани в чл.4 от Закона за счетоводството, а именно:

- Текущо начисляване – приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития, се начисляват към датата на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на парични средства, или техните еквиваленти и се включват във финансовия отчет за периода. Разходите се признават на база на директната връзка с приходите, по конкретни носители на приходи.

- Действащо предприятие – предприятието не предвижда и няма намерение да се ликвидира или да ограничи съществено мащабите на своята дейност.

Счетоводството на дружеството се осъществява на основата на документална обоснованост на стопанските операции и факти, при спазване на следните принципи:

- предпазливост;
- съпоставимост между приходи и разходи;
- предимство на съдържанието пред формата;
- запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период.

Възприета е финансовата концепция за капитала.

1.8. Описания на сделки, чийто характер е оказал съществено влияние върху финансовият резултат за годината, завършваща на 31.12.2011г.

- **Сделки в чуждестранна валута**

Сделките, извършени през периода, деноминирани в чуждестранна валута са превърнати в български лева по курса на съответната валута на датата на сделката. Активите и пасивите, деноминирани в чуждестранна валута са преизчислени по заключителния курс на Българска народна банка (БНБ), която е централната банка на Република България, към балансовата дата. Получените от това печалби и загуби са представени в отчета за приходите и разходите.

Считано от 01.01.1999г. българският лев е фиксиран към общата европейска валута-ЕВРО при курс 1.95583 лева за 1 ЕВРО. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути, използвайки курса на ЕВРО към съответната валута на международните пазари.

1.9. Приходи и Разходи за бъдещи периоди

Компонентите на разходите за бъдещи периоди се състоят от разходи по начислени лихви по лизинг.

1.10. Дълготрайни материални активи

Като дълготрайни материални активи се отчитат установими нефинансови ресурси, придобити и притежавани от предприятието, които:

- имат натурално-веществена форма
- се използват за производството и/или доставката/продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели
- се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период
- надвишават определения от дружеството стойностен праг на същественост от 500 лв.

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, включваща покупната им цена и всички разходи до въвеждането им в експлоатация и са намалени с начислената им амортизация и последваща загуба от обезценка (ако има такива).

За 2011г. Ръководството на дружеството счита, че не са налице обстоятелства, водещи до обезценка на ДМА. За 2011г. не е извършвана обезценка на ДМА и ДНА.

1.11 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се дължат за дългосрочно получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала.

Дружеството отчита като инвестиционни имоти:

Вид имот	Стойност в хил. Лв.
Бизнес сграда бул. "Васил Левски" 15 -17	4 437
Земя бул. "Васил Левски" 15 -17	561
Земя бул. "Васил Левски" 19	142
Земя ул. "Метохия"	8
Сграда ул. "Метохия"	7
Сграда бул В. Левски 19	246
Етаж от къща бул. В. Левски 21	399
Земя от къща В. Левски 21	42
Втори етаж от къща В. Левски 21	509
Апартаменти Златни Пясъци	1182

1.12.Материални запаси

При първоначално придобиване стоково – материалните запаси /СМЗ/ се оценяват по по – ниската от доставната и нетната реализируема стойност. При отчитане на доставна стойност се включват всички разходи по закупуването и преработката и други разходи, пряко свързани с доставката – невъзстановими данъци, вносни мита и такси, разходи за превози, товаро – разтоварни операции и др. Към края на отчетния период дружеството има налични материални запаси в размер на 825 х.л. представляващи закупени автомобили с цел продажба и отдаване под наем.

2. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ТЕНДЕНЦИИ

Формулирането на ефективна стратегия на всяка една фирма се базира на ясно дефинирана мисия, акуратна оценка на външната бизнесреда и реалистичен анализ на вътрешните възможности на дружеството. Тези три елемента са основни за успеха на компанията.

За "БУЛ-РЕНТ СОФИЯ" АД може да се дефинират следните конкурентни стратегии:

А) Лидерство в разходите

- Изградената бизнес сграда дава възможност за предлагане на близо 4027 кв.м офиси, банков салон, магазини, подземен гараж, в идеалния център на София
- запазване на ниско равнище на разходите по поддържане на сградата поради изградените вътрешни комуникации от вентилация и отопление, структурно окабеляване
- банково обслужване на фирмите, наематели на офисите.

Б) Фокусиране в пазар

- От направените проучвания, се установи, че финансови институции, IT фирми, посолства и представителства на мултинационални компании са основни наематели на офис площи.
- Търсенето на подобни сгради все повече нараства заради предимствата, които предлагат – удобно местоположение, качествено строителство, модерни комуникации, възможност за паркиране на служителите и клиентите, денонощна охрана на сградата
- съществува силен интерес от страна на чужди институционални инвеститори към офисните имоти, който е насочен не само към реализиция на нови проекти, но и към влагане на средства във вече съществуващи. Проблем е, че няма достатъчно по обем предлагане на такива площи.

Развитието на дружеството може да бъде дефинирано чрез направеният анализ на основните финансови показатели приложен към настоящият доклад за дейността на дружеството.

Финансово – счетоводният анализ се дефинира, като подбор, съпоставяне и оценка на счетоводна и друга информация в процеса на управлението, с цел да се изследват значими съотношения и тенденции, несвойствени колебания и процеси, и да се определят посоките на развитие, да се измери влиянието на факторите, които ги обуславят, и да се приемат оптимални управленски решения.

Извлечение на някои съществени понятия за целите на финансово – счетоводният анализ:

Показател – количествена характеристика на отделен елемент от финансовото състояние или финансовите резултати, получена при финансово – счетоводният анализ. Показателите са коефициенти и проценти.

Според източниците на информацията, видовете показатели за финансово – счетоводен анализ, които са използвани са:

- показатели, определени въз основа на информацията от счетоводния баланс;
- показатели, определени въз основа на информацията от отчета доходите;
- показатели, определени въз основа на информацията от приложението към годишния счетоводен отчет;
- показатели, определени въз основа на информацията от други източници.

№	Показатели	2011	2010
		хил. лв.	хил. лв.
1	Дълготрайни активи /общо/	17 621	17 683
2	Краткотрайни активи в т.ч.	2 291	4 191
3	Активи държани за продажба		
4	Материални запаси	825	1 568
5	Краткосрочни вземания	496	297
6	Краткосрочни финансови активи		
7	Парични средства	969	2 325
8	Обща сума на активите	20 062	21 874
9	Собствен капитал	17 725	15 754
10	Финансов резултат	3 207	3 837
11	Дългострочни пасиви	0	1 853
12	Краткосрочни пасиви	2 209	4 151
13	Обща сума на пасивите	20 062	21 874
14	Приходи общо	4 746	5 122
15	Приходи от продажби	4 567	3 986
16	Разходи общо	1 189	870
№	Коефициенти	2011г.	2010г.
		Стойност	Стойност
	Рентабилност:		
1	На собствения капитал	0.18	0.24
2	На активите	0.16	0.18
3	На пасивите	0.16	0.18
4	На приходите от продажби	0.70	0.96
	Ефективност:		
5	На разходите	3.99	5.89
6	На приходите	0.25	0.17
	Ликвидност:		
7	Обща ликвидност	1.04	1.01
8	Бърза ликвидност	0.66	0.63
9	Незабавна ликвидност	0.44	0.56
10	Абсолютна ликвидност	0.44	0.56
	Финансова автономност:		
11	Финансова автономност	0.88	0.72
12	Задлъжнялост	1.13	1.39

Във връзка с програмата за корпоративно управление винаги сме се стремили и сме изпълнявали основните цели и принципи. По отношение на защита правата на акционерите винаги е давана точна и ясна информация за собствеността на акционерите, прехвърлянето на акции, информация свързана с дружеството, участие и глас в Общото събрание на акционерите и т.н. Винаги са получавали необходимата информация във връзка с провеждането на Общото събрание на акционерите за датата, мястото и дневния ред. Материалите за Общото събрание на акционерите са на разположение на акционерите, и който и когато има възможност винаги може да се запознае с тях.

На Общото събрание на акционерите ръководните органи са се отчитали пред акционерите за извършената от тях дейност през изтеклата година.

- С Решение на Общото събрание на акционерите от 2011г е взето решение за разпределение на дивидент в размер на 1 235 хил. лв.

3. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Настоящият финансов отчет е изготвен към 31.12.2011г.
Настоящият финансов отчет е изготвен на 28.02.2012г
Дата на утвърждаване на годишния финансов отчет за публикуване 19.03.2012г

След датата на изготвяне не са настъпили значителни за дейността коригиращи и некоригиращи събития.

4. ДЕЙНОСТ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНИТЕ ИЗСЛЕДВАНИЯ И ПРОУЧВАНИЯ

Дружеството не извършва дейност в областта на научните изследвания и проучвания.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

/КИРИЛ КИРОВ/