

“БИК БИЛД” ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината към 31.12.2011

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2011 г. и завършващ на 31.12.2011 г.

Предходен период – периодът, започващ на 01.01.2010 г. и завършващ на 31.12.2010 г.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Годишният финансов отчет е индивидуален отчет на “БИК БИЛД” ЕАД

Адрес на управление: 1113 гр.София, ул.Незабравка №25, Парк-хотел Москва, ет.1

Адрес за кореспонденция: 1407 гр.София, бул.Черни връх №47, ет.2

Дата на изготвяне: 17.02.2012 г.

Дата на одобрение: 23.02.2012г. с решение на Съвета на директорите на “БИК БИЛД” ЕАД

Годишният финансов отчет е подписан от името на “БИК БИЛД” ЕАД от:

Изпълнителен директор:


/Венета Райкова-Чакова/

Съставител:


/Константин Цветанов/



Contents

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	3
СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА	5
I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	5
II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	5
III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ	6
1. Дълготрайни материални активи	6
2. Инвестиционни имоти	6
3. Финансови активи	7
4. Вземания	8
5. Парични средства	9
6. Собствен капитал	9
7. Задължения	10
8. Данъчно облагане	11
9. Доходи на персонала	11
10. Свързани лица	11
11. Печалба, загуба за отчетния период. Извънредни статии	12
12. Разходи	12
13. Приходи	13
14. Отчет за паричния поток	14
15. Отчет за собствения капитал	14
IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ	15
1. Доходи на персонала	15
2. Събития след датата на баланса	15
3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки	15
4. Възнаграждение за одит	15
V. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	16

“БИК БИЛД” ЕАД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на БИК БИЛД ЕАД през 2011 година

„БИК БИЛД“ с ЕИК 131139230 е еднолично акционерно дружество регистрирано през 2003 г. в гр.София с основен капитал 70000 лева разпределен в 700 броя обикновени поименни акции с номинал 100 лева всяка. Едноличен собственик на капитала е ЗЕМ ГРУП АД. Дружеството се представлява и управлява от Съвет на директорите в състав Яна Здравкова Попйорданова-Кошничарска, Мария Стоилкова Сидова и Венета Димитрова Райкова – Чакова.

1. Развитие и резултати от дейността на дружеството през 2011 г.

Основна дейност на дружеството е отдаване под наем на собствени недвижими имоти. Дружеството експлоатира находяща се в град София шест етажна сграда с РЗП 12753 м2. Сградата се дава под наем. Наемните цени се калкулират на база годишни разходи плюс обичайна печалба. Приоритет в дейността е и нормалното и безопасно функциониране на сградата. Експлоатираните площи представляват складови и офис помещения. Целенасочена политика на дружеството е да предлага на минимален брой клиенти с добра кредитна репутация, за по-продължителен наемен период, атрактивни цени за максимална площ.

Дружеството отчита 375 х.лв приходи от обичайна дейност – наемотдаване или с 56 х.лв по-малко спрямо предходната финансова година. Намалението в приходите се дължи на трайния спад в потребените от наемателите консумативи представляващи част от наемната цена. Общия приход от наем за годината съдържа приходите от: вода, ел.енергия, безвъзмездно придобита сграда и наем.

БИК БИЛД ЕАД сравнение приходи 2010г / 2011г

ГОДИНА	2010		2011	
ВИД ПРИХОД:	х.лв	%	х.лв	%
вода	10	2.32%	6	1.60%
ел.енергия	220	51.04%	125	33.33%
наем:	201	46.64%	244	65.07%
- наем;	201	46.64%	197	52.54%
- безвъзмездно придобита сграда.			47	12.53%
ОБЩ ПРИХОД ОТ НАЕМОТДАВАНЕ	431	100.00%	375	100.00%

Отчетените от дружеството разходи за обичайна дейност 275 х.лв съдържат разходи за: суровини и материали – 117 х.лв; външни услуги 56 х.лв; възнаграждения - 52 х.лв; осигуровки – 7 х.лв; амортизация – 43 х.лв. Спрямо предходната година намалението в разходите е 85 х.лв основно от намаление в разходите за материали – 72 х.лв. и разходите за външни услуги – 17 х.лв. за сметка на увеличени разход за възнаграждения с 5 х.лв.

Счетоводния финансов резултат е 100 х.лв. печалба, разходите за данъци от печалбата 11 х.лв. Печалбата след данъци е в размер на 89 х.лв. Всеки 100 лева счетоводен разход акумулират 31 лева чиста(балансова) печалба. Важна за акционера е рентабилността на собствения капитал, т.е. способността на капитала да реализира печалба. Рентабилността се измерва, чрез съпоставяне на резултата спрямо собствения капитал. През 2011 г. всеки 100 лева собствен капитал реализират 7,056 лв. чиста печалба. Платежоспособността на дружеството се определя от способността му да покрива задълженията си. Сто лева текущи задължения на дружеството се покриват от : 52,59 лв. налични парични средства; 466,29 лева текущи активи (парични средства + краткосрочни вземания); 2259,87 лв собствен капитал.

Нараствалите с 43 х.лв. вземания на дружеството в общ размер 232 х.лв. отразяват увеличението размери на вземанията от клиенти. Задълженията бележат увеличение с 37 х.лв. спрямо предходния период и в основната си част съдържат задължение за дивидент (28 х.лв.) и текущи задължения към доставчици включително свързани лица.

“БИК БИЛД” ЕАД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

През текущия отчетен период е прекратен договор за наем сключен с фирма ПРОБГ за част от терен наооходящ се в гр.София. Бик Билд придоби безвъзмездно (по приращение) собствеността върху заварената на терена сграда – „Външен склад” построена от ПРО БГ. Новопридобитата сграда е оценена от лицензиран оценител и заведена в баланса на дружеството по справедлива цена срещу признат счетоводен приход в размер 47 х.лв. Сградата се отдава под наем.

2.Важни събития след датата, към която е съставен годишния финансов отчет.

Мотивирано от продължаващата пазарна стагнация, негативната данъчна среда и тежките административни процедури (увеличена за 2012 година осигурителна тежест, постоянно променяща се политика на общините по отношение местните данъци и такси, бюрократично утежнени процедури за промяна предназначението на недвижимите имоти), Ръководството на дружеството реши и намали частично наемните цени за 2012 г. до размер покриващ оптимизиранияте разходи за дейността. Предприетите действия предопределят спад в приходите с 20-30%, респективно в очаквания финансов резултат за 2012г. Цел на ръководството е да обезпечи дружеството с гарантиран минимален приход покриващ разходите за дейността. Дружеството разполага с необходимия ресурс да покрие евентуална загуба от дейността си през 2012 г.

3.Вероятно бъдещо развитие на дружеството.

През отчетния период Ръководството предприе действия по прекратяване със собствеността върху имот наооходящ се в гр.София и промяна предназначението му. Промяна в предназначението на експлоатирания имот ще увеличи възможностите за извличане на икономическа изгода от ползването му. Вероятността процедурата по промяна предназначението на имота да приключи след две до три години предопределя и бъдещото развитие на дружеството. В краткосрочен план Ръководството възнамерява да финализира действията по привеждане сградния фонд и материалната база на на Почивен дом Ракитово, и да го предложи на клиенти.

4.Дружеството не извършва действия в областта на научноизследователска и развойна дейности.

5.Информация изисквана по реда на Търговския закон.

5.1.Информация по реда на чл.187д от ТЗ : през отчетния период не е извършвано разпореждане с акциите на дружеството.

5.2.Информация по чл.247 от ТЗ:

- разаснения по годишния финансов отчет се съдържат в приложеното към него оповестяване;
- размера на брутните възнаграждения получени от Съвета на директорите през 2011г е 23643.48 лева;
- през 2011г в дружеството е постъпила следната информация по чл.247 ал.2 т.4 от ТЗ: Венета Димитрова Райкова-Чакова е прокурист на Витоша Турист АД; Яна Здравкова Попйорданова е прокурист на Витоша Фешън АД.

Гр.София
17/02/2012г

Изп.директор:
Венета Райкова-Чакова



“БИК БИЛД” ЕАД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011
СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието: „БИК БИЛД” ЕАД

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр.София, ул. "Незабравка" №25, Парк-хотел Москва, ет.1

Място на офис или извършване на стопанска дейност: гр.София, бул. "Черни връх" №47

Брой служители / наети лица в края на годината / 2 (двама)

Дружеството няма клонове регистрирани по ТЗ.

Дружеството отговаря на критериите определени в чл.22б от Закона за счетоводството. Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия (НСФОМСП). Дружеството е малко предприятие по смисъла на т.4.11. от Общите разпоредби на НСФОМСП и прилага облекчена форма на финансова отчетност. Дружеството отговаря на определеното дадено в §.1 т.15 от Закона за счетоводството и съгласно чл.26 ал.4 от същия прилага съкратена на форма годишен финансов отчет определена в СС 1.

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България - български лев. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Собственост и управление				
Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
ЗЕМ ГРУП АД	700	70 000	70 000	100%
ОБЩО:	700	70 000	70 000	100%

Управителните органи на „БИК БИЛД” ЕАД са:

Едноличен собственик - ЗЕМ ГРУП АД

Съвет на директорите в състав:

1. Венета Димитрова Райкова-Чакова
2. Мария Стоилкова Сидова
3. Яна Здравкова Попйорданова-Кошничарска

Изпълнителен директор на дружеството е: Венета Димитрова Райкова-Чакова

Предметът на дейност на Дружеството е операции със собствени недвижими имоти.

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие със счетоводна политика избрана и прилагана съгласно Закона за счетоводството. Дружеството прилага Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, а за нерешени от тях въпроси прилага Международните счетоводни стандарти.

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо. Финансовият отчет е изготвен на база:

- документално обосновани счетоводни записвания на стопанските операции и факти;
- равенство между синтетични и аналитични регистри;
- сравнителна информация за предходния отчетен период;
- оценки и решения на ръководството.

“БИК БИЛД” ЕАД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Дълготрайни материални активи

Като дълготрайни материални активи се отчитат активи които отговарят на критериите на СС 16 и имат стойност при придобиването равна или по-висока от 500 лв. Активите, които имат стойност по-ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на СС 16.

След първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи свързани с отделен дълготраен материален актив се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, когато с вероятно предприятието да придобие икономически изгоди над първоначално оценената стандартна ефективност. Във всички останали случаи последващите разходи се признават за текущ разход.

Амортизация на дълготрайни материални активи съгласно СС 4:

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот. Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва:

Очаквани срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи	Средна норма на полезен живот (год.)	
	2011	2010
Сгради и конструкции	25	25
Машини и оборудване	5	5
Съоръжения	25	25
Други	7	7

През отчетния период няма основание за преразглеждане оценката за полезния живот на дълготрайните материални активи.

Няма ограничени права върху собствеността на дълготрайните материални активи.

Предприятието е извършило авансови плащания в размер на 22 хил.лв по ангажименти за придобиване на дълготрайни материални активи.

Поети ангажименти за придобиване на дълготрайни материални активи (хил.лв.)	2011		2010	
	Сума на ангажимента (хил.лв.)	В т.ч. авансово платени (хил.лв.)	Сума на ангажимента (хил.лв.)	В т.ч. авансово платени (хил.лв.)
Земни	3	3		3
Обособяване на самостоятелен имот от съсобствен	19	19		
Общо стойност:	22	22	-	3

2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот - имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

Инвестиционни имоти - отчитат се като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- ✓ изгражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;
- ✓ разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване определена съгласно СС40. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

Последващи разходи свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените. Такива са разходите, които водят до:

- ✓ увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- ✓ увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- ✓ подобряване качеството на инвестиционния имот;
- ✓ разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот;
- ✓ съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Предприятието е избрало модела „цената на придобиване“ за последващо оценяване на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти представляващи сгради се амортизират по линейния метод с годишна амортизационна норма 4%.

През текущия отчетен период дружеството е придобило безвъзмездно (по приращение) сграда - Външно складово помещение. Новопридобитата сграда е класифицирана като инвестиционен имот и заведена в баланса на дружеството по справедлива стойност определена с оценка от 01.08.2011г изготвена от лицензиария оценител Ивайло Любенов Чопаков по искане на дружеството. При заприхождаването на актива е признат счетоводен приход в размер на 47 х.лв. Балансовата стойност на актива е увеличена с 2 х.лв. последващи разходи. Актива е завден в ДАП и САП. Балансовата стойност на инвестиционен имот - ПАМУЧЕН КОРПУС е увеличена с 20 х.лв. последващи разходи, отразяващи ремонт и доизграждане на санитарни възли. Няма ограничения по инвестиционните имоти притежавани и отчитани от дружеството.

Инвестиционни имоти	2011			2010		
	Земни (хил.лв.)	Сгради (хил.лв.)	Общо: (хил.лв.)	Земни (хил.лв.)	Сгради (хил.лв.)	Общо: (хил.лв.)
Придобивания		47	47			-
Капитализирани последващи разходи		22	22			-
Всичко:	-	69	69	-	-	-

(в хил.лв.)

Вид на приходи/разходи	Период	Период
	31.12.2011	31.12.2010
Приходи от наеми	197	201
Преки оперативни разходи, възникващи от инвестиционни имоти, които генерират приходи от наеми	44	60
Преки оперативни разходи, възникващи от инвестиционни имоти, които не генерират приходи от наеми	18	12

3. Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- ✓ парична сума;
- ✓ договорно право за:
 - получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;
 - размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;

“БИК БИЛД” ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

- ✓ инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- ✓ компенсаторен инструмент по смисъла на чл.2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти

Класификация на финансовите активи в съответствие с СС32:

- ✓ Финансови активи, държани за търгуване;
- ✓ Финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- ✓ Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието;
- ✓ Обявени за продажба;

Предприятието признава финансов актив или финансов пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

- а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение;
- б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:
 - хонорари, комисионни и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
 - данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
 - трансферни данъци и мита и други.

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбиви, финансираните и разпределения на административни и други общи разходи.

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

- а) финансови активи, държани за търгуване;
- б) финансови активи, обявени за продажба.

Когато справедливата стойност не може да се определи надеждно, финансовият инструмент се оценява по цена на придобиване.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

- а) инвестиции, държани до настъпване на падеж, и
- б) заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Всички финансови активи подлежат на проверка за обезценка.

4. Вземания

Като кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието се класифицират вземания от дебитори възникнали по повод директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти. Когато предоставянето на пари, стоки или услуги на дадени дебитори е с намерение получените финансови активи да бъдат продадени незабавно или в близко бъдеще, те се класифицират като финансови активи, държани за търгуване. Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по цена на придобиване. След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност. Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

Към датата на финансовия отчет се прави преглед за определяне на обезценка от несъбираемост. Определянето на обезценката се извършва на база на индивидуален подход за всяко вземане по решение на ръководството. Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.

Другите вземания се представят по себестойност.

Като краткосрочни се класифицират вземания, които са:

- ✓ без фиксиран падеж
- ✓ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет.

Като дългосрочни се класифицират вземания, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Обезпечени са вземанията от следните контрагенти:

- ВИТОША ТУРИСТ АД – запис на заповед;
- ВИТОША СТРОЙ – запис на заповед;
- Борислав Манахилев – запис на заповед;
- БИМАК ЕКО – запис на заповед.