

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

“ ЦЕНТЪР ЗА БИЗНЕС И КУЛТУРА “ АД за 2008 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 2008 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 57.68% - частна към 42.32% - общинска.

През 2008 г. бе извършена промяна в обстоятелствата по регистрация на фирмата изразяваща се в смяна на членовете на съвета на директорите, като старите бяха освободени и избрани следните нови членове:

- Стефан Неделчев Колев
- Тодор Колев Радев
- Клара Николова Димитрова
- Силиян Димитров Митев
- Теодора Ивелинова Йорданова

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

Мисия:

Мисията 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 • "Чатскии" ЕООД • "Агроинвестмънт" ООД • "АидТрейд" ООД • "Добрич нет" ООД • и др.
Основни доставчици от вътрешния пазар	• ЕТ "М.Божилов" • 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: 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.

За 2008 година дружеството има направени инвестиции за 200 хил.лв., като вложените средства за строителство и ремонти са набрани от собствени средства и привлечени от предплатен наем за 5 години.

Направени са разходи за строително-ремонтни работи по сградата през 2008 г., както следва:

1. С М Р по изграждане на обект "Кулинарна академия" намираща се на кота + 10.05 м. на обща площ от 550 кв.м. за 172 184.47 лв. Обектът е започнат през 2007 г., като окончателната му стойност е в размер на 356 хил.лв.

2. С М Р по изграждане на стълбище към южния вход на стойност 17292.76 лв.

3. С М Р по изграждане на метално скеле в вентилационната шахта на бл. "М" на стойност 3 078.00 лв.

Извършени бяха ремонтни работи за 5626.04 лв. – боядисване и ремонтни работи по стълбището на бл."А"-администрация и подмяна на фаянс и теракота на санитарен възел на обект "бизнес клуб"- кота – 2.55 м.

- Дългосрочни:

Стратегията на ръководството на дружеството остава и в бъдеще да бъде 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. През изминалата 2008 година бяха проведени редица срещи с архитект Г. Стефанов проектирал сградата за обсъждане на промени в архитектурния проект на сградата. Изготвен е архитектурен проект , който включва следните промени:

- I. Блок "Б"

1. Кота – 2.55 м. – Затваряне и усвояване на площите на Колонадата от запад и към север.

2. Кота + 10.05м. – Остъкляване на тераса и обособяване на зимна градина и малка банкетна зала.

3. Кота + 14.55 м. – Изграждане на общежитие към Международен колеж с 44 стаи.

- II. Блок "М"

1. Кота 0.00 м. и – 0.75м. – Обособяване на вход за училище "Райко Цончев", изграждане на фасади – стъклени завеси.

2. Кота + 2.40 м. – Изграждане на учебни зали и тоалетни.

3. Кота + 7.20 м. - Изграждане на учебни зали и фойе.

4. Кота + 9.60 м. – Изграждане на книгохранилище и читалня.

- III. Предвижда се още: подмяна на входните врати, подмяна на покривната изолация, поставяне на слънчеви батерии, изграждане на външен асансьор до ресторанта и общежитието и др.

Проектът е грандиозен и е изцяло подчинен на затворения цикъл на обучение на учащите, общежитието ще спестява на ученици и студенти част от разходите им за обучението им, ще се реши въпроса с теча от покрива, птиците и запушването на улиците, което е много важно. Сградата на "Център за бизнес и култура" АД ще стане изключително добра, с нова визия, модерна и съвременна. Ще се търсят начини до пет години да се реализира всичко това.

За предстоящата 2009 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:

N:	Показатели:	2008 година	2007 година	2008/2007 (хил.лв.)	
				стойност	процент
1	Финансов резултат	25	11	14	127,27
2	Нетен размер на приходите от продажби	255	220	35	15,90
3	Собствен капитал	3568	3547	21	0,59
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	304	264	40	15,15
5	Обща сума на активите	3872	3811	61	1,60
6	Приходи	257	223	34	15,25
7	Разходи	229	211	18	8,53
8	Краткотрайни активи	113	118	-5	-4,23
9	Краткосрочни задължения	5	5	0	0
10	Краткосрочни вземания	12	81	-69	-85,18
11	Парични средства	101	37	64	172,97

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

Численост и структура на персонала:

Категория	(бр.)	
	2008	2007
Общо, в т.ч.		
Ръководни специалисти	1	1
Аналитични специалисти	1	1
Помощен персонал	2	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, фирмата 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 пасивите в счетоводния баланс и да направи сравнение между пасивите, които са осигурени от собственика (собствен капитал) и тези, които са заети (дълг).

Колкото по-голям е дългът, толкова рискът е по-голям. Дългът по счетоводния баланс дава право на трети лица на претенция срещу компанията. Тези претенции са за

плащане на главници и лихви. Когато едно предприятие взема заем, то поема задължение за значителен бъдещ фиксиран изходящ паричен поток. Колкото е по-голяма сумата за изплащане (дълг), толкова по-голям е рискът.

	2008 г.	2007 г.
Коефициент на задлъжнялост	0.0014	0.0014

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.

	2008 г.	2007 г.
Коефициент на фин. автономност	713.60	709.40

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 счетоводния отчет
- Всички фактури и други документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в счетоводния 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 счетоводен отчет.
- Събития, след датата на приключване на счетоводния отчет, които изискват преизчисляване и задължително оповестяване, не са настъпили.

ДЕЙСТВИЯ, СВЪРЗАНИ С НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2008 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 2008 г. са добри. Дружеството има много добра финансова автономност и добра платежоспособност.

Изпълнителен Директор:
Тодор Радев

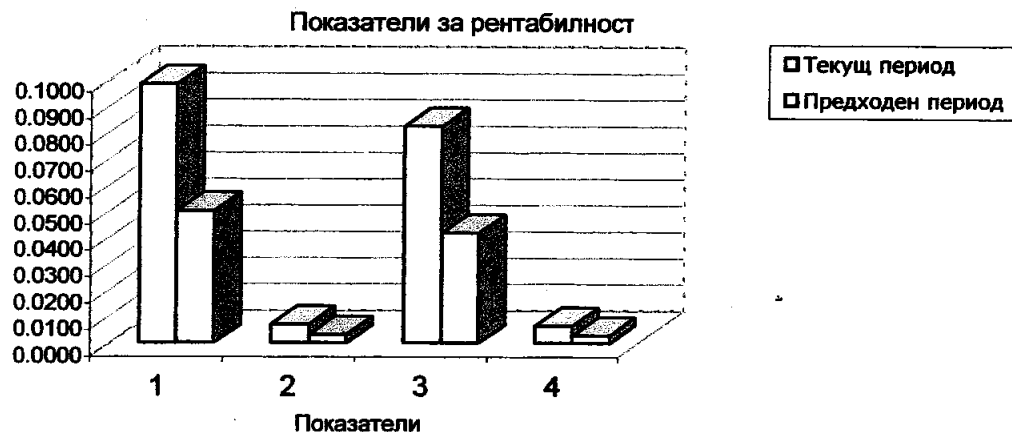
20.02.2009 г.

гр. Добрич



ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ И ЕФЕКТИВНОСТ
на ЦЕНТЪР ЗА БИЗНЕС И КУЛТУРА АД
за 01.01.2008 - 31.12.2008

I. Показатели за рентабилност		Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0.0980	0.0500	0.0480
2.	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.0070	0.0031	0.0039
3.	Коефициент на рентабилност на пасивите (привлечения капитал)	0.0822	0.0417	0.0406
4.	Коефициент на капитализация на активите	0.0065	0.0029	0.0036



II. Показатели за ефективност		Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Ефективност на разходите	1.1223	1.0569	0.0654
2.	Ефективност на приходите	0.8911	0.9462	-0.0551
Изводи				
1.	Ефективността на разходите за текущия период е добра. Ефективността на разходите за предходния период е средна.			
2.	Ефективността на приходите през периода е добра. Ефективността на приходите за предходния период е средна.			



СЪСТАВИТЕЛ:
СНЕЖАНА КАРАЧОРОВА

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ
на **ЦЕНТЪР ЗА БИЗНЕС И КУЛТУРА АД**
за **01.01.2008 - 31.12.2008**

Показатели		Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Коефициент на обща ликвидност	22.6000	23.6000	-1.0000
2.	Коефициент на бърза ликвидност	22.6000	23.6000	-1.0000
3.	Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	20.2000	7.4000	12.8000
4.	Коефициент на абсолютна ликвидност	20.2000	7.4000	12.8000
Изводи				
1.	През отчетния период коефициентът на обща ликвидност е добър. През предходния период е бил добър.			
2.	През отчетния период коефициентът на бърза ликвидност е добър. През предходния период е бил добър.			
3.	През отчетния период коефициентът на незабавна (финансова) ликвидност е добър. През предходния период е бил добър.			
4.	През отчетния период коефициентът на абсолютна ликвидност е добър. През предходния период е бил добър.			

Показатели за ликвидност

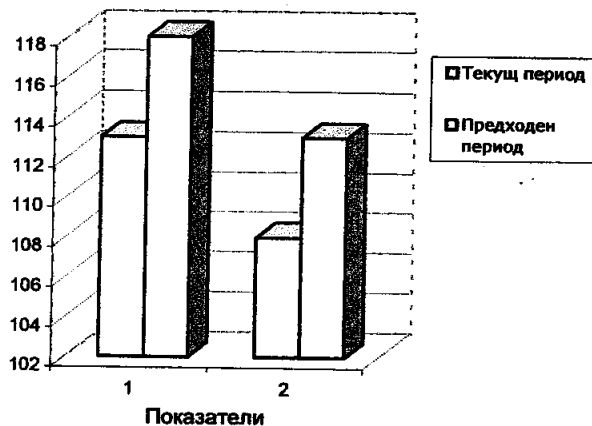


СЪСТАВИТЕЛ:

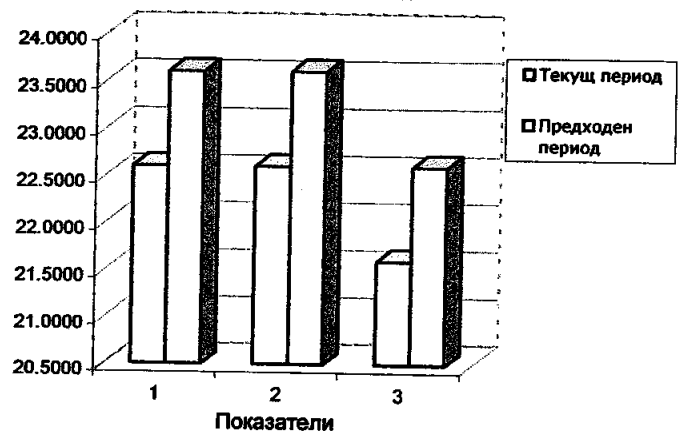
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ
на ЦЕНТЪР ЗА БИЗНЕС И КУЛТУРА АД
за 01.01.2008 - 31.12.2008

Показатели		мярка	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Ликвидни активи	хил. лв.	113	118	-5
2.	Оборотен капитал	хил. лв.	108	113	-5
Коефициенти					
1.	Коефициент на текуща платежоспособност	коэф.	22.6000	23.6000	-1.0000
2.	Коефициент на експресна платежоспособност	коэф.	22.6000	23.6000	-1.0000
3.	Коефициент на ликвидност (оборотен капитал/текущи пасиви)	коэф.	21.6000	22.6000	-1.0000
Изводи					
1.	Ликвидните активи през периода са намалени с 5 хил.лв.				
2.	Оборотният капитал през периода е положителна величина. Оборотният капитал през предходния период е бил положителна величина.				
3.	Текущата платежоспособност през периода е добра. Текущата платежоспособност през предходния период е била добра.				
4.	Експресната платежоспособност през периода е добра. Експресната платежоспособност през предходния период е била добра.				
5.	Ликвидността през периода е добра. Ликвидността през предходния период е била добра.				

Ликвидни активи и Оборотен капитал



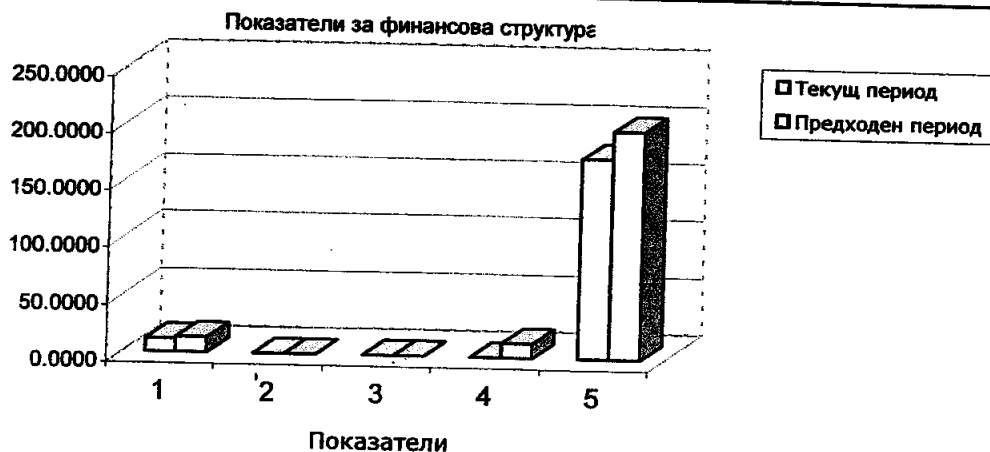
Платежоспособност и Ликвидност



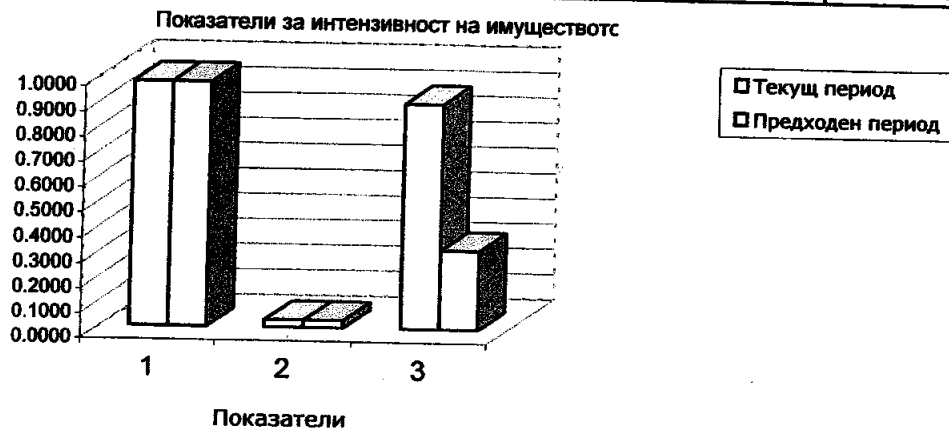
СЪСТАВИТЕЛ:
СНЕЖАНА КАРАЧОРОВА

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВА И ИМУЩЕСТВЕНАТА СТРУКТУРА
на ЦЕНТЪР ЗА БИЗНЕС И КУЛТУРА АД
за 01.01.2008 - 31.12.2008

I. Показатели за финансова структура		Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Финансова автономност	11.7368	13.4356	-1.6988
2.	Капиталов лост (ливъридж)	0.0852	0.0744	0.0108
3.	Ливъридж към инвестирания капитал	0.0785	0.0693	0.0092
4.	Превਿષение на печалбата над лихвите		13.0000	-13.0000
5.	Базисен дефанзивен интервал	175.3448	200.3774	-25.0325
Изводи				
1.	Коефициентът на финансова автономност през текущия период е добър. Коефициентът на финансова автономност за предходния период е бил добър.			
2.	През текущия период задлъжнялостта спрямо собствения капитал е ниска. През предходния период задлъжнялостта спрямо собствения капитал е била ниска.			
3.	През текущия период задлъжнялостта спрямо инвестирания капитал е ниска. През предходния период задлъжнялостта спрямо инвестирания капитал е била ниска.			
4.	През предходния период е имало превਿષение на печалбата над лихвите.			



II. Показатели за интензивност на имуществото		Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Дял на дълготрайните активи в общата сума на активите	0.9708	0.9690	0.0018
2.	Дял на краткотрайните активи в общата сума на активите	0.0292	0.0310	-0.0018
3.	Коефициент на динамичност на краткотрайните активи	0.8938	0.3136	0.5802



СЪСТАВИТЕЛ: