

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.**

---

Ръководството изготвя своя консолидиран годишен доклад и консолидиран годишния финансов отчет към 31 декември 2008 г. в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО) приети в Европейския съюз. Този доклад и консолидираният финансов отчет са одитирани от „ПрайсуотърхаусКупърс Одит” ООД.

## **А. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА**

„София Хотел Балкан” АД („Дружеството”) е едноличен собственик на 100% от капитала на новосъздаденото през 2006 година дъщерно дружество „Метропол Палас” ДОО, Белград, Сърбия („Групата”).

Основен предмет на дейност на дружествата в Групата е хотелиерство, ресторантьорство, съпътстващи туристически дейности като бизнес услуги, телефон, отдаване под наем на търговски и рекламни площи, провеждане на конгресни мероприятия и други видове допълнителни услуги свързани с международния и вътрешен туризъм, разрешени от законодателството. Групата има сключен договор за франчайз със Старууд, както и договори за управление и техническа помощ с „Интернешънъл Лоджинг ъф България” АД и „Юропиън Хотел Ентърпрайзис” АД.

„София хотел Балкан” АД е акционерно дружество регистрирано по Търговския закон на Република България с адрес: София 1000, пл. „Св. Неделя” № 5. Акциите на Дружеството се търгуват на “Българска фондова борса” в гр.София.

## **Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

### **Развитие и резултати от дейността на Групата**

Характеристика на други съществени компоненти на доходите и разходите, необходими за по-доброто разбиране резултатите от дейността на Групата.

1. Групата е нововъзникнала през юни 2006 година и това дава възможността да се правят сравнения спрямо предходния период и да се сравняват и анализират 2008 и 2007 г.

През годината Групата бележи стабилни приходи от продажби, реализирани основно от приходи от „Хотел” – 56.03%, следвани от дейност “Хранене” с 37.42% и други съпътстващи дейности – 6.52%. Другите приходи от дейността съставляват 18.74% от общия приход от дейността на Групата.

**Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)**

**Развитие и резултати от дейността на Групата (продължение)**

2. Политиката на Групата е ориентирана към предлагане на продукти с високо качество, обслужващи потребностите на основните бизнес клиенти на хотела, както и свързаните с техния престой конферентни мероприятия и бизнес услуги.
3. Инфлационните фактори в региона не оказват съществено влияние върху финансовите резултати на Групата като цяло. Същите се коригират чрез ценовата политика относно регулиране на разходите, породени от тези процеси.
4. Влиянието на промените на чуждестранните валути е минимизиран като цяло за Групата, чрез премахването на доларовите цени на услугите и договарянето само на цени в местна валута и в евро.

**Важни събития настъпили след годишното счетоводно приключване**

За отчетния период няма такива събития, настъпили след датата, към която е изготвен консолидираният финансов отчет, които биха повлияли по някакъв начин върху вече отчетените и оповестени финансови резултати на Групата.

**Предвиждано развитие на Групата**

Групата прогнозира през 2009 година да продължи политиката си насочена към задържане на пазарния дял, чрез поддържане на високо качество на предлагания продукт и гъвкавата ценова политика. С цел намаляване на влиянието на конкуренцията и установяване на балансирана пазарна стратегия ще продължи разработването на нови пазарни ниши и други дейности, търсенето на нови клиенти и ориентиране към още по-голям брой пазарни сегменти. По този начин ще се търси възможност за запазване на съществуващия обем бизнес въпреки тенденциите, появили се в края на 2008 г за значително намаляване на бизнес пътуванията на част от корпоративните клиенти.

## **Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)**

### **Развитие и резултати от дейността на Групата (продължение)**

#### **Структура на основния капитал**

Собственият капитал е разпределен на 478,536 броя акции с номинал 1 (един) лев всяка, които в исторически план, при учредяване са 25,994 броя – съответно 12,997 броя на приносител и 12,997 броя поименни, а при първоначалното увеличение нарастват на 420,181 – съответно на 210,090 броя на приносител и 210,091 броя поименни.

Акциите са безналични. Всяка обикновена, безналична, поименна акция от един клас предоставя следните права:

- право на глас в ОС на акционерите
- право на дивидент
- право на ликвидационен дял, съизмерен с номиналната стойност на акциите
- право на информация относно дейността на Групата
- други права, изрично посочени в Устава на Групата.

#### **Съвет на Директорите**

“София Хотел Балкан” АД е с едностепенна система на управление, съгласно Търговския закон в Република България.

Към 31.12.2008 година в Съвета на директорите на Дружеството участват: Йоанис Николаос Даскалантакис - председател на съвета на директорите и изпълнителен директор -гражданин на Гърция; членове на съвета на директорите: Дмитрий Константинопулос, Василис Теодоракис, Аристотелис Каритинос, Панос Германос, Пантелис Фанургакис и Панайот Александров Тонев. Изпълнителен директор на дъщерното дружество е Йоанис Николаос Даскалантакис - гражданин на Гърция; и заместник директори - Дмитрий Константинопулос и Харидимос Сиганос.

1. Възнагражденията, изплатени през 2008 година на членовете на съвета на директорите на дружеството майка възлизат на 8 хил.лв, а дъщерното дружество не е изплащало такива възнаграждения.
2. Няма акции, притежавани от членове на съвета на директорите на Групата към 31.12.2008 г. През 2007 г. техният брой е възлизал на 584.
3. Членовете на съвета нямат преференциални права, свързани с придобиването на привилегирани акции на Групата.

**Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)**

**Развитие и резултати от дейността на Групата (продължение)**

**Съвет на Директорите (продължение)**

4. Няма договори, сключени през годината от членовете на съвета.

5. Членовете на съвета участват като неограничено отговорни съдружници, притежават повече от 25 на сто от капитала, както и управляват други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, както следва:

<b>Член на СД</b>	<b>Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в което притежава повече от 25 на сто от капитала</b>	<b>Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети</b>
1. Йоанис Николаос Даскалантакис	Няма такива	DASKO HOSPITALITY S.A., Гърция, регистрационен номер, 58000/72/В/05/01 EUROPEAN HOTEL ENTERPRISES JSC, България, регистрационен номер, 3526/2002 N.S.D. А.Э.Е.Т.Е., Гърция, регистрационен номер, 48190/72/В/01/07 SOFIA HOTEL BALKAN – JSC, България, регистрационен номер, 3925/1990 SUN STORES А.Е.Э.Т.Е., Гърция, регистрационен номер, 41287/72/В/98/12 VALUE RESORTS А.Е. ., Гърция, регистрационен номер, 55540/72/В/03/20 AGROTIKI PARAGOGIKI ELLADOS SA, Гърция, регистрационен номер, 37054/72/В/96/21 AKTES KRITIS SA, Гърция, регистрационен номер, 62486/72/В/07/03 AKTES PANORMOU SA, Гърция, регистрационен номер, 61398/72/В/06/15 AKTES RETHYMNOU SA, Гърция, регистрационен номер, 60442/81/В/06/05 AKTI ANTIMANEIAS SA, Гърция, регистрационен номер, 15724/72/В/87/8

**Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)**

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (продължение)

Съвет на Директорите (продължение)

Член на СД	Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в което притежава повече от 25 на сто от капитала	Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети
1. Йоанис Николаос Даскалантакис		AKTI MYSSIRIA SA, Гърция, регистрационен номер, 24648/72/8/91/4  ALIKARNASSOS SA, Гърция, регистрационен номер, 63120/72/В/07/12 AMFITRITI SA, Гърция, регистрационен номер, 52479/72/В/02/27 ASTERAS KRITIS SA, Гърция, регистрационен номер, 63695/72/В/07/18 ASTIR ALEXANDROUPOLIS SA, Гърция, регистрационен номер, 41849/65/В/98/05 VOREIAI AKTAI KO SA, Гърция, регистрационен номер, 2073/01/В/86/187(96) GALATEIA SA, Гърция, регистрационен номер, 11864/72/В/86/39 DAFNILA SA, Гърция, регистрационен номер, 1808/92/В/86/13/87 DIATROFI SA, Гърция, регистрационен номер, 53715/72/В/03/02 DYTIKIS PELOPONNISOU SA, Гърция, регистрационен номер, 44319/72/В/99/21 ELLINIKI XENODOHEIAKI ETAIREIA SA, Гърция, регистрационен номер, 35604/01/В/96/387/98 ELLINIKI TENNIKI XENODOHEIAKI SA, Гърция, регистрационен номер, 22213/72/В/90/22 ELLINIKI TOURISTIKI SA, Гърция, регистрационен номер, 52619/72/В/02/28 ENTROPIA SA, Гърция, регистрационен номер, 53126/01/В/02/626 EPIHEIRISEIS KOS SA, Гърция, регистрационен номер, 45909/72/В/00/09

**Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)**

**Развитие и резултати от дейността на Дружеството (продължение)**

**Съвет на Директорите (продължение)**

<b>Член на СД</b>	<b>Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в които притежава повече от 25 на сто от капитала</b>	<b>Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети</b>
1. Йоанис Николаос Даскалантакис		ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΑΝΤΟΡΙΝΙ SA, Гърция, регистрационен номер, 45975/72/Β/00/10  ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΟΥΝΙΟΥ SA, Гърция, регистрационен номер, 52188/72/Β/02/23 ΘΑΛΑΣΣΑ SA, Гърция, регистрационен номер, 55182/92/Β/03/5/04 ΘΗΡΕΣΙΑ SA, Гърция, регистрационен номер, 15259/01/Β/87/228 CANDIA SA, Гърция, регистрационен номер, 11294/70/Β/86/7 LOUTRA KYLLINIS SA, Гърция, регистрационен номер, 40540/23/Β/98/05 ΜΥΚΟΝΟΣ SA, Гърция, регистрационен номер, 61400/72/Β/06/16 ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ SA, Гърция, регистрационен номер, 47961/72/Β/01/02 ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ SA, Гърция, регистрационен номер, 44320/72/Β/99/22 ΧΕΝΟΔΟΝΕΙΑ ΣΑΜΟΥ SA, Гърция, регистрационен номер, 20919/72/Β/90/01 ΧΕΝΟΥΣ ΧΕΝΙΖΕ SA, Гърция, регистрационен номер, 12651/92/Β/86/36 ΠΑΝΕΛΕΝΙ SA, Гърция, регистрационен номер, 2165/26/Β/86/03 ΠΑΝΟΡΜΟ SA, Гърция, регистрационен номер, 50389/72/Β/01/27 ΡΗΝΕΙΟΣ SA, Гърция, регистрационен номер, 50353/31/Β/01/43

**Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)**

**Развитие и резултати от дейността на Дружеството (продължение)**

**Съвет на Директорите (продължение)**

<b>Член на СД</b>	<b>Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в които притежава повече от 25 на сто от капитала</b>	<b>Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети</b>
1. Йоанис Николаос Даскалантакис		TEHNIKI TOURISTIKI IRAKLEIOU SA, Гърция, регистрационен номер, 53067/72/B/02/32 TOURISMA SA, Гърция, регистрационен номер, 5977/81/B/86/9 TOURISTIKES EPIHEIRISEIS KRITIS EL GRECO SA, Гърция, регистрационен номер, 11868/72/B/86/43 TOURISTIKES EPIHEIRISEIS NOTIOU AIGAIYOU SA, Гърция, регистрационен номер, 4567/80/B/86/32 TROULOS SA, Гърция, регистрационен номер, 44388/72/B/99/23 FAETHON SA, Гърция, регистрационен номер, 51299/80/B/02/34 FAIAX SA, Гърция, регистрационен номер, 29312/92/B/93/2/95 HRYSI AKTI SA, Гърция, регистрационен номер, 62672/72/B/07/07 METROPOL PALACE DOO, Serbia, регистрационен номер, BD 121880/2006
2. Теодоракис Василис	Няма такива	ELLINIKI THERETRA SA, Гърция, регистрационен номер, 1822/01/B/86/1821 ERGASTIRIO ELEFThERON SPOUDON SA, Гърция, регистрационен номер, 59340/01/B/05/433

**Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)**

**Развитие и резултати от дейността на Дружеството (продължение)**

**Съвет на Директорите (продължение)**

<b>Член на СД</b>	<b>Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в които притежава повече от 25 на сто от капитала</b>	<b>Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети</b>
З. Аристотелес Димитрис Каритинос	Няма такива	PROPINDEX SA DEIKTON AKINITON, Гърция, регистрационен номер, 50766/001/B/02/0003 XENODOHEIAKI ETAIREIA AERODROMIOU ATHINON SA, Гърция, регистрационен номер, 44493/004/B/99/0181 EFG EUROBANK ERGASIAS HRIMATODOTIKES MISTHOSEIS SA, Гърция, регистрационен номер, 41687/001/B/98/0527 EUROBANK YPIRESIES AKINITON SA, Гърция, регистрационен номер, 05823/001/B/86/5821 SOFIA HOTEL BALKAN A.D, България, регистрационен номер, 3925/1990 EFG EUROBANK PROPERTY SERVICES SA, Romania, регистрационен номер, RO17647061 EFG PROPERTY SERVICES SOFIA AD, България, регистрационен номер, 4220144130 EFG PROPERTY SERVICES DOO BEOGRAD, Serbia, регистрационен номер, 104158048 EFG ASFALISTIKES YPIRESIES AEMA SA, Гърция, регистрационен номер, 26892/005/B/92/0009 EFG PROPERTY SERVICES POLSKA SP.Z.o.o., Poland, регистрационен номер, PL 7010086722 ELIADE TOWER S.A., Romania, регистрационен номер, RO18358185 EUROBANK PROPERTIES SA EPENDISEON SE AKINITI PERIOUSIA, Гърция, регистрационен номер, 00365/06/B/86/0002

**Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)**

**Развитие и резултати от дейността на Дружеството (продължение)**

**Съвет на Директорите (продължение)**

<b>Член на СД</b>	<b>Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в които притежава повече от 25 на сто от капитала</b>	<b>Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокуриснт, управител или член на съвети</b>
4. Панос Панос Германос	Няма такива	OLYMPIA DEVELOPMENT SA, Гърция, регистрационен номер, 60811 SYSTEMS SUNLIGHT S.A., Гърция, регистрационен номер, 31055 SQUARE ROOT S.A. Гърция, регистрационен номер, 58435 ROSHAL HOLDINGS LIMITED, Кипър, регистрационен номер, HE 206239 MULTIRAMA S.A., Гърция, регистрационен номер, 6039 DkD DEVELOPMENTS SA, Гърция, регистрационен номер, 50165 P4 Sp.ZO.O, Полоша, регистрационен номер, KRS 0000217207 TOLLERTON INVESTMENTS LTD, Кипър, регистрационен номер, HE 175495 GERMANOS S.A., Гърция, регистрационен номер, 20523 SUNLIGHT RECYCLING S.A., Гърция, регистрационен номер, 64581 MICROSTAR LIMITED, Кипър, регистрационен номер, HE 161762

**Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)**

**Развитие и резултати от дейността на Дружеството (продължение)**

**Съвет на Директорите (продължение)**

Член на СД	Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в което притежава повече от 25 на сто от капитала	Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети
5. Димитри Христос Константинопулос	Няма такива	INTERNATIONAL LODGING OF БЪЛГАРИЯ JSC, България, регистрационен номер, 3951/2002 SOFIA HOTEL BALKAN – JSC, България, 3925/1990 METROPOL PALACE DOO, Сърбия, регистрационен номер, BD 121880/2006 VALUE RESORTS SA, Гърция, регистрационен номер, 55540/72/В/03/20
6. Пантелис Николаос Фанургакис	Няма такива	AKTES KYKLADON TOURISTIKI XENODOHEIAKI KATASKEVASTIKI SA, Гърция, рег.номер 46624/01/В/00/456 APOLLONIES AKTES SA, Гърция, регистрационен номер, 49557/04/В/01/123 AFOI VRONTAKI SA, Гърция, регистрационен номер, 11930/72/В/86/104 DAFNILA SA, Гърция, регистрационен номер, 1808/92/В/86/13/87 ELLINIKА THERETRA SA, Гърция, регистрационен номер, 1822/01/В/86/1821 XENODOHEIA KRITIS SA, Гърция, регистрационен номер, 11605/70/В/86/317 PARAGOGI GASTRONOMIKON PROIONTON FRESH GOURMET SA, Гърция, регистрационен номер, 35427/72/В/96/05
7. Панайот Александров Тонев	“МУЛТИМЕКС ТРАВЕЛ” ЕООД – 100%	управител на “МУЛТИМЕКС ТРАВЕЛ” ЕООД, рег. по ф.д. 11056/1993 г. на Софийски градски съд

**В. ЛИКВИДНОСТ И ПАРИЧНИ СРЕДСТВА**

Информация, относно ликвидността (както краткосрочна така и дългосрочна) на Групата, включваща:

(а) Групата разполага с достатъчно налични парични средства за покриване на финансовите задължения, погасяване дългосрочните си инвестиционни кредити, изплащане на дивиденди и обслужване на дейността като цяло. На Групата са отпуснати инвестиционни кредити от Eurobank EFG България, EFG Люксембург и EFG Ню Юръп Фъндинг, Холандия.

б) Основните парични потоци, ползвани от Групата се набират от дейността ѝ и реализират от паричните потоци, свързани с търговските контрагенти. Тези източници формират собствените ѝ парични потоци, с които същата осъществява дейността си и покрива изцяло нуждите си от оборотни средства.

(в) Към 31.12.2008 г. Групата има задължения по кредити за инвестиционни нужди към БПБ, като и задължения по отпуснат кредит в размер на 28,770,000 ЕВРО към EFG Банк Люксембург, усвоен за закупуването на сградата на хотел Метропол, Сърбия. Друг инвестиционен кредит е в размер до 15,000,000 евро от EFG New Europe Funding, Холандия, за финансиране на предстоящата цялостна реновация на сградата на хотел Метропол. Други задължения към свързани лица по баланса за 2008 г. са тези за изплащането на дивиденди на акционери на Групата по Решения на Общото събрание на акционерите през годините.

**Г. Капиталови ресурси**

През годината се извършиха планираните от Групата капиталови разходи – преустройство на ресторант Преслав в магазини, отдадени под наем на външни фирми, завършена бе и новата бална зала “Роял”, приключи реновацията на лоби бар “Плиска” и сателитната кухня към него, подменена бе козирката над главен вход и продължи цялостното реновиране на хотел Метропол, Белград. Това доведе до увеличение на дълготрайните активи. Всичко това цели подобряване качеството на предлаганите услуги.

Групата няма задбалансови споразумения за финансиране.

**Д. Резултати от дейността**

През посочения отчетен период няма необичайни или спорадични събития, сделки или съществени икономически промени, които да се отразяват съществено на размера на отчетените приходи от дейността на Групата. Негативно влияние върху приходите от дейността оказва в известна степен разширяващото се влияние на конкуренцията, но на този етап то не е от съществено значение.

Най-съществена част от разходите от дейността през отчетния период се формира от разходите за материали и външни услуги, като разходите за амортизации на имоти, машини и съоръжения са формирани и в резултат на придобитите ИМС през годината. Постоянните параметри на разходите за външни услуги се формират от основните договори: за франчайз – със Старууд и договорите с останалите контрагенти.

Като резултат от комплексното действие на различни фактори, през 2008 година е отчетената загуба на Групата в размер на 8,363 хил.лв.

Сред приоритетите на Групата по отношение на политиката на продажби е прилагането на ефективни маркетингови и рекламни стратегии, базирани на отлично познаване на условията на пазара, тенденциите по отношение на бизнес пътуванията и целенасочен процес на непрекъснато търсене на нови клиенти и задържане на съществуващите.

Групата провежда активна маркетингова стратегия, която предвижда целенасочени усилия за развитие на продукта, гъвкава ценова политика, активна реклама и ефективно използване на различните дистрибуционни канали, в това число онлайн и офлайн.

При разработването на маркетинговата стратегия са взети предвид основните фактори, оказващи влияние върху реализацията и равнището на продажбите:

- поддържане на високо качество на туристическия продукт и неговото непрекъснато подобрене;
- разширяване позициите на пазара, чрез способност за своевременна реакция на променящото се търсене;
- активна дистрибуционна и рекламна политика, обхващаща както традиционни, така и нови форми и канали.

**Настоящи тенденции, събития и рискове, които да окажат значително влияние върху финансовото състояние на Групата**

През 2008 г. влиянието на пазарните фактори като “спад на цена на продукт, предлаган от Групата” и “намаляване на пазарния дял” оказват слабо влияние върху резултатите от дейността на Групата. Това влияние нараства в края на годината, в резултат на появилите се индикатори за финансова и икономическа криза. По отношение на Групата това влияние се намалява в следствие на установените пазарни позиции и ефективно прилаганите маркетингови стратегии. От друга страна, промяната в пазарните условия води до изменение на потребителското поведение по отношение на бизнес пътуванията и избора на хотел. В резултат на това, съществува риск от отлив на корпоративни клиенти и пренасочване към по-ниско категорийни хотели.

**Е. Отговорности на Ръководството**

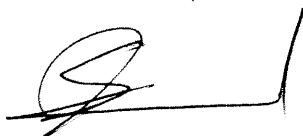
Според българското законодателство Ръководството следва да изготвя консолидиран финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Групата към края на годината и неговите счетоводни резултати.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на консолидираните финансови отчети към 31 декември 2008 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като консолидираните финансови отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

По пълномощие от Съвета на директорите:



Харис Сиганос  
Административен директор  
“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД  
София, 24 април 2009 г

