

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

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

А. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

“София хотел Балкан” АД е дружество с основен предмет на дейност - хотелиерство, ресторантьорство, съпътстващи туристически дейности като бизнес услуги, фитнес, телефон, продажба на валута, 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 Българското законодателство. Дружеството работи съобразно българското законодателство. То 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 („Дружеството“), регистрирано по Търговския закон на Република България с адрес: София 1000, пл. “Св. Неделя” № 5.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитие и резултати от дейността на Дружеството

И през 2008 г. притежаваният от „София Хотел Балкан АД“ („Дружеството“) Хотел „Шератон София Балкан“ („Хотелът“) е сред водещите високотегорийни международни хотели в София, въпреки конкуренцията на другите четири- и петзвездни хотели в столицата.

През по-голямата част на 2008 г. не се отчита значително изменение на търсенето, като от друга страна продължава тенденцията към все по-голяма конкуренция в сегмента на пет-звездните хотели. Друг фактор, оказващ влияние, е и бързото навлизане на нови четири звездни хотели, които привличат част от клиентите. Макар и частично, в края на годината се забелязват и първите сигнали за промяна на търсенето в резултат на световната финансова и икономическа криза.

Пазарната стратегия на хотела през 2008 година беше ориентирана към запазване на съществуващите позиции, както и идентифициране на нови възможности, използвайки своите конкурентните предимства. Изградената дългогодишна практика за целогодишно гарантиране на определен обем реализирани нощувки чрез сключване на договорни отношения с авиокомпаниите беше продължена и през 2008 г. Промяна в това отношение настъпи с прекратяването на договора с авиокомпания „Алitalia“ през месец април. Това доведе до намаляване на приходите от този сегмент и наложи промяна в цялостната политика на продажби в търсене на нови пазарни възможности и привличане на нови клиенти.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (Продължение)

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (Продължение)

През 2008 г. средната заетост на хотела достигна нива от 57.81%, като по този начин остава по-ниска в сравнение с 2007 г. (73.37%) и 2006 г. (69.36%). В рамките на разглеждания три годишен период, 2007 г. се отличава като годината с най-високо търсене на пазара след присъединяването на България към Европейския съюз. От друга страна, по-високата заетост през 2006 г. е резултат на намаления капацитет през периода на цялостната реновация на три от етажите на хотела. Като цяло, броят на реализираните през 2008 г. нощувки (38 931) отбелязва спад от 15% спрямо 2007 г. Сред основните фактори за по-ниската заетост са прекратяването на договора с авиокомпания Алиталия, по-малкия брой големи събития в София в сравнение с 2007 г., както и спада на бизнес пътуванията, отбелязан през последните месеци на годината.

Анализ на ключови индикатори за дейността на София Хотел Балкан АД:

	2006	2007	2008
<i>Заетост %</i>	69.36	73.37	57.81
<i>Средна цена EUR</i>	100.46	111.54	108.61

Въпреки отчетения спад в края на годината, данните за заетостта на хотела показват сравнително високо натоварване на наличната хотелска база. И през 2008 г. политиката на дружеството беше ориентирана към преодоляване на периодите на по-ниска заетост, като по този начин дейността на хотела се характеризира със слабо изразена сезонност. Предвид факта, че продукта на дружеството е ориентиран по-скоро към бизнес клиентите, търсенето е по-високо през периодите март-юни и септември-ноември, като в рамките на седмицата делничните дни са по-натоварени. С цел увеличаване на заетостта през уикендите, бяха разработени специални пакетни промоции, насочени както към туристически пътувания, така и към организаторите на конферентни събития и инсентив пътувания.

Статистически анализ по националности:

	Брой нощувки по държави			
	2006	2007	2008	Ръст 08/07
<i>Германия</i>	7,660	8,216	8,720	+6.13%
<i>Гърция</i>	6,116	6,259	7,165	+14.48%
<i>Италия</i>	6,229	6,273	2,969	-52.67%
<i>САЩ</i>	4,337	4,260	2,893	-32.09%
<i>Великобритания</i>	2,440	3,634	2,432	-33.08%
<i>Турция</i>	1,210	1,889	2,058	+8.95%
<i>Испания</i>	999	1,188	1,235	+3.96%
<i>Франция</i>	834	1,914	992	-48.17%
<i>Австрия</i>	1,140	1,459	940	-35.57%

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (Продължение)

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (Продължение)

Чуждестранните гости на хотела са преобладаваща част от всички клиенти, като генерираните от тях нощувки представляват около 95% от общия брой нощувки през 2008 г. За периода 2006-2008 г. сред държавите, които в най-голяма степен генерират бизнес за хотела са Германия, Гърция, Италия, САЩ, Великобритания, Турция, Испания, Франция и Австрия. Италия, САЩ и Великобритания са сред страните със най-значителен спад спрямо 2007 г. (съответно 52.67%, 32.09% и 33.08%). Този спад се дължи от една страна на прекратяването на договора с италианската авиокомпания Алиталия, а от друга, на по-малкия брой правителствени и бизнес делегации от тези страни през 2008 г. Ръст отбелязват Гърция, Турция, Германия и Испания.

Финализирането на реновацията на хотела, даде възможност за затвърждаване на позициите на пазара, като стратегията на Дружеството през 2008 г. беше ориентирана към увеличаването на пазарния дял в София, чрез балансирана ценова политика, която да гарантира оптимално висока “средно-дневна цена на стая”. Тенденцията за намаляване на бизнес пътуванията беше характерна за цялата 2008 г., в резултат на което част от корпоративните клиенти на хотела насочиха значителна част от обема нощувки към по-нискокатегорийните хотели. Стратегията на хотела за преодоляване на рисковете от агресивната конкуренция и гарантиране на приходите на хотела, е фокусирана върху използването на нашите конкурентни предимства и беше насочена към задържане на съществуващите клиенти чрез високо качество на предлагания продукт, гъвкавост по отношение на сключваните международни и локални корпоративни договори и акцентирание на специфични за хотелската верига маркетингови инструменти. И през 2008 г. дружеството продължи да провежда гъвкава ценова политика, която включва различни ценови равнища (в т.ч. официални цени, корпоративни цени по договор, цени за уикендите, пакетни цени, цени, в зависимост от срока за резервация и др.), съобразно различните пазарни сегменти, заетостта и пазарните тенденции.

Сред приоритетите на Дружеството 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. Като част от международни хотелски вериги (“Старууд”, “Класикал Хотелс”) “София Хотел Балкан” АД провежда:

- локална маркетингова политика – на дружеството като самостоятелно юридическо лице, функциониращо на територията на България;
- маркетингова политика, провеждана от веригата, осъществяваща мениджмънта на хотела.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (Продължение)

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (Продължение)

“София Хотел Балкан” АД 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 фирмената маркетингова 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.

Основен акцент в маркетинговата стратегия на хотела представлява програмата за лоялни клиенти на Старууд “Предпочитан гост на Старууд”. Програмата се отличава като начин за диференциране на пазара, като дава значително конкурентно предимство пред останалите пет звездни хотели в София. През 2008 г. е реализиран значителен ръст на записванията в програмата, като броят на новите членове достига 859, отбелязвайки ръст от 54,22% спрямо 2007 г. (557 нови записвания). Програмата реализира много добри резултати от гледна точка на възможност за привличане на нови клиенти и увеличение на заетостта и дяла на клинетите към хотела.

Дружеството е в процес на създаване на одит комитет според изискванията на закона за независимия финансов одит.

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

1. Обемът на приходите от продажби и други приходи от дейността като цяло бележи повишение спрямо 2007 година с 5.64%, което в абсолютна сума възлиза на 948 хил.лв. В структурата на приходите от продажби има леко разместване, като се запазва водещото място на приходите от продажби от “Хотел” с 56.06% от приходите от основна дейност, следва дейност “Хранене” с 37.26%. Частта на „Други съпътстващи дейности” се е увеличила повече от 100% през 2008 г. и представлява 18.17% от всички приходи на Дружеството. Основно те са формирани от приходи от наеми, които възлизат на 3,129 хил.лв., спрямо 1,430 хил.лв. през 2007 г. Отбелязаното понижение в приходите от нощувки с 17.38% спрямо 2007 година се дължи на прекратяването на договора с авиокомпания Алиталия, по-малкия брой големи събития в София в сравнение с 2007 г., както и спада на бизнес пътуванията, отбелязан през последните месеци на годината. Увеличението от 18.02% спрямо 2007 г. отчетено в дейност “Хранене” е в следствие на завишения капацитет на банкетинг отдела след откриването на новата зала “Роял”.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (продължение)

2. Политиката е ориентирана към предлагане на продукти с високо качество, обслужващи потребностите на основните бизнес клиенти на хотела, както и свързаните с техния престой, конференции мероприятия и бизнес услуги.
3. Инфлационните фактори в страната не оказват съществено влияние върху финансовите резултати на фирмата като цяло. Същите се коригират чрез ценовата политика относно регулиране на разходите, породени от тези процеси.
4. Влиянието на промените на чуждестранните валути е сведено до възможния минимум с премахването на доларовите цени на услугите и договарянето само на левови и еврови цени. Страната ни работи в условия на валутен борд с фиксиран курс на лева спрямо еврото.

Важни събития настъпили след годишното счетоводно приключване

За отчетния период няма такива събития, настъпили след годишното счетоводно приключване, които биха повлияли по някакъв начин върху вече отчетените и оповестени финансови резултати на дружеството.

Предвиждано развитие на Дружеството

Дружеството прогнозира през 2009 година да продължи политиката си насочена към задържане на пазарния дял, чрез поддържане на високо качество на предлагания продукт и гъвката 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 ориентирание 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 на хотела.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (продължение)

Структура на основния капитал

Акциите на Дружеството се търгуват на фондовата борса в София.

Собственият капитал е разпределен на 478,536 броя акции с номинал 1 (един) лев всяка, които в исторически план, при учредяването 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.

Дружеството е регистрирано в Публичния регистър на емитентите, воден от ДКЦК с протокол № 42 от 1998 г. Акционерите на Дружеството имат ограничена отговорност до размера на акциите си, които се търгуват публично на “Българска Фондова Борса” – София.

Съгласно чл.110, ал.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа акциите на Дружеството 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 Дружеството
- други права, изрично посочени в Устава на Дружеството.

Акционери, притежаващи повече от 10% от акциите в капитала на дружеството към 31.12.2008 г.:

- “Юропиън Хотел Ентърпрайзис” АД – 180,358 бр. акции – 37.69%
- “Интернешънъл Лоджинг ъф България” АД - 180,257бр. акции – 37.67%
- “Аксес България” ЕАД - 76,051 бр. акции - 15,89% .

Дружеството не притежава пряко издадени от него акции, тъй като не е изкупувало обратно акциите си при условията и реда на член 187 А от Търговския Закон. Акции, издадени от Дружеството, не са залагани в негова полза.

Дружеството няма акционери физически лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 10 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (продължение)

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 участват: Йоанис Николаос Даскалантакис - председател на съвета на директорите и изпълнителен директор - гражданин на Гърция; членове на съвета на директорите: Димитрий Христос Константинопулос, Василис Теодоракис, Аристотелис Димитрис Каритинос, Панос Панос Германос, Пантелис Николаос Фанургакис и Панайот Александров Тонев.

1. Възнагражденията, изплатени през 2008 година на членовете на съвета на директорите възлизат на 8 хил.лв. (2007 година – 8 хил. лв.)
2. През годината няма придобити, но има продадени акции от членове на съвета на Дружеството. Такива са 584 броя акции продадени от г-н Тонев.
3. Членовете на съвета нямат права, свързани придобиването на привилегировани акции на Дружеството.
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:

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	Няма такива	- DASKO HOSPITALITY S.A., Гърция, регистрационен номер, 58000/72/B/05/01 - EUROPEAN HOTEL ENTERPRISES JSC, България, регистрационен номер, 3526/2002 N.S.D. А.Э.Е.Т.Е., Гърция, регистрационен номер, - 48190/72/B/01/07

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
Г. Йоанис Николаос Даскалантакис		<ul style="list-style-type: none">- SOFIA HOTEL BALKAN – JSC, България, регистрационен номер, 3925/1990- SUN STORES А.Е.Е.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- 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

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		AMFITRITI SA, Гърция, регистрационен номер, 52479/72/B/02/27 ASTERAS KRITIS SA, Гърция, регистрационен номер, 63695/72/B/07/18 ASTIR ALEXANDROUPOLIS SA, Гърция, регистрационен номер, 41849/65/B/98/05 VOREIAI AKTAI KO SA, Гърция, регистрационен номер, 2073/01/B/86/187(96) GALATEIA SA, Гърция, регистрационен номер, 11864/72/B/86/39 DAFNILA SA, Гърция, регистрационен номер, 1808/92/B/86/13/87 DIATROFI SA, Гърция, регистрационен номер, 53715/72/B/03/02 DYTIKIS PELOPONNISOUS SA, Гърция, регистрационен номер, 44319/72/B/99/21 ELLINIKI XENODOHEIAKI ETAIREIA SA, Гърция, регистрационен номер, 35604/01/B/96/387/98 ELLINIKI TENNIKI XENODOHEIAKI SA, Гърция, регистрационен номер, 22213/72/B/90/22 ELLINIKI TOURISTIKI SA, Гърция, регистрационен номер, 52619/72/B/02/28 ENTROPIA SA, Гърция, регистрационен номер, 53126/01/B/02/626 EPIHEIRISEIS KOS SA, Гърция, регистрационен номер, 45909/72/B/00/09

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
Г. Йоанис Николаос Даскалантакис		ΕΠΙΧΕΙΡΙΣΕΙΣ ΣΑΝΤΟΡΙΝΙ SA, Гърция, регистрационен номер, 45975/72/Β/00/10 ΕΠΙΧΕΙΡΙΣΕΙΣ 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)

Член на СД	Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в които 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		ТЕННИКИ 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 AIGAIU 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, Сърбия, регистрационен номер, BD 121880/2006

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
2. Василис Теодоракис	Няма такива	ELLINIKA THERETRA SA, Гърция, регистрационен номер, 1822/01/B/86/1821 ERGASTIRIO ELEFTHON SPOUDON SA, Гърция, регистрационен номер, 59340/01/B/05/433
3. 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

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 които притежава повече от 25 на сто от капитала	Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети
3. Аристотелес Димитрис Каритинос		EFG ASFALISTIKES YPIRESIES AEMA SA, Гърция, регистрационен номер, 26892/005/B/92/0009 EFG PROPERTY SERVICES POLSKA SP.Z.o.o., Полоша, регистрационен номер, PL 7010086722 ELIADE TOWER S.A., Румъния, 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)

Член на СД	Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в които притежава повече от 25 на сто от капитала	Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети
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 Константопулос	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/B/03/20
6. Пантелис Николаос Фанургакис	Няма такива	AKTES KYKLADON TOURISTIKI XENODOHEIAKI KATASKEVASTIKI & EMPORIKI SA, Гърция, регистрационен номер, 46624/01/B/00/456 APOLLONIES AKTES SA, Гърция, регистрационен номер, 49557/04/B/01/123 AFOI VRONTAKI SA, Гърция, регистрационен номер, 11930/72/B/86/104 DAFNILA SA, Гърция, регистрационен номер, 1808/92/B/86/13/87 ELLINIKA THERETRA SA, Гърция, регистрационен номер, 1822/01/B/86/1821 XENODOHEIA KRITIS SA, Гърция, регистрационен номер, 11605/70/B/86/317 PARAGOGI GASTRONOMIKON PROIONTON FRESH GOURMET SA, Гърция, регистрационен номер, 35427/72/B/96/05

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
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

Предоставена е следната информация:

- Информация, относно ликвидността (както краткосрочна, така и дългосрочна) на Дружеството, включваща:
 - Дружеството 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. Същото има сключени договори за инвестиционни кредити с Българска Пощенска Банка (БПБ) и с EFG Bank – Люксембург.
 - Основните парични потоци, ползвани от Дружеството, се набират от дейността му и се реализират от паричните потоци, свързани с търговските контрагенти. Тези източници формират собствените му парични потоци. С тях, както и с отпуснатите кредити по овърдрафт, Дружеството осъществява дейността си и покрива изцяло нуждите си от оборотни средства.
 - Към 31.12.2008 г. “София хотел Балкан” АД 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.Други задължения към свързани лица по баланса за 2008 г. са тези за изплащането на дивиденди на акционери на дружеството по Решения на Общото събрание на акционерите, част от реализираната печалба да се раздаде под формата на дивидент.
- Разходите за лихвите по ползваните кредити са в размер на 4,438 хил.лв.

Г. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

През годината се извършиха планираните от дружеството капиталови разходи. Задълженията в тази посока се свеждат до извършването на основни и аварийни ремонти на машини, съоръжения и оборудване, собственост на Дружеството. По-големи разходи за капитални вложения през 2006 г. бяха извършени за реновацията на 103 броя хотелските стаи. През 2007 г. големи капиталовложения се направиха във връзка с преустройството на общите площи на хотела, открита бе нова рецепция, продължи преустройството на бившия ресторант „Преслав” в магазини. Такива се изградиха и от двете страни на главния вход на хотела. През 2008 г. бе завършена и новата бална зала “Роял”, разположена върху източната тераса, откъм ротондата “Св.Георги”. Приключи и реновацията на лоби бар “Плиска”, кухни и общи площи. Сменена бе и козирката над главен вход, съгласно инвестиционната политика на Дружеството. Основната част от тези процеси приключиха през 2008 г., което доведе до значителното увеличение на дълготрайните активи. Всичко това цели подобряване качеството на предлаганите услуги.

Размерът на неразпределената печалба е формиран от последователни решения на ОС на акционерите за разпределението на печалбите за 2003, 2004 и 2005 година, така че значителна част от нея да остане в “Неразпределена печалба”.

Дружеството 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 дружеството. Същите са завишени в сравнение с отчетените такива през 2007 г. с 948 хил.лв, в което увеличение резултират, от една страна, намаления обем на приходите от нощувки, а от друга – завишението в приходите от хранене и от договорите за наем. Негативно влияние върху приходите от дейността оказва разширяващата се конкуренция, както и вече споменатото прекратяването на договора с авиокомпания „Алitalia” през месец април, което доведе до намаляване на приходите и наложи промяна в цялостната политика на продажби в търсене на нови пазарни възможности и привличане на нови клиенти.

Разходите от дейността през отчетния период са се понижали с 1,150 хил.лв. спрямо същите за предходния период. От тях най-голямо понижение бележат разходите за материали и за външни услуги. Намаление има и в разходите за персонал – заплати и осигуровки. В същото време разходите за амортизация на дълготрайни активи са се увеличили, във връзка с вече упоменатите реновационни дейности. Другите разходи включват банкови такси, командировки, представителни и т.н. Спад бележат разходите за юридически услуги и за реновация. Разходите за външни услуги, а именно разходи по договор за управление, технически услуги и други разходи на собственика, както и тези, формирани от договора за франчайз със „Старууд” бележат намаление във връзка с намалението на приходите от дейност “Хотел.

Д. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА (продължение)

Резултатът от дейността на Дружеството през 2008 г., преди отчитането на финансовите приходи и разходи, е положителна величина и възлиза на 3,283 хил.лв. За сравнение този резултат през 2007 г. е бил –1,458 хил.лв.

През 2008 г. Дружеството продължава да обслужва инвестиционния кредит от 27,400,000 ЕВРО от EFG Банк Люксембург за закупуване на хотел „Метропол”, в Белград. В тази връзка, наред с другите усвоени от Дружеството кредити, са направени разходи за лихви в размер на 4,438 хил.лв.

Като резултат от комплексното действие на всички изброени по-горе фактори, през 2008 година е отчетената загуба в размер на 1,231 хил.лв.

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

През 2008 г. влиянието на пазарните фактори като “спад на цена на продукт, предлаган от Дружеството” и “намаление на пазарния дял” оказват слабо влияние върху резултатите от дейността на Дружеството. Това влияние нараства в края на годината, в резултат на появилите се индикатори за финансова и икономическа криза. По отношение на Дружеството 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 финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината, за неговите счетоводни резултати и паричните потоци в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз.

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

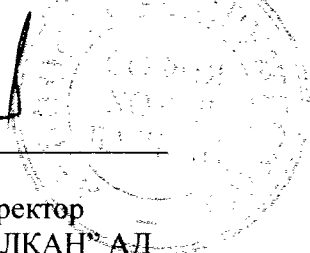

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

Е. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО (Продължение)

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, 20 март 2009 г.