

„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
Към 31 Декември 2008 г.

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 регистрирано по Търговския закон на РБ с адрес: София 1000, пл. „Света Неделя” № 5.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Акциите на Дружеството се търгуват на Българската Фондовата Бора в гр.София.

В исторически план, първоначално собственият капитал е бил разпределен на 478,536 броя акции с номинал 1 (един) лев всяка, които при учредяване са 25,994 броя – съответно 12,997 броя на приносител и 12,997 броя поименни, а при последвалото 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 Фондовата борса – София.

Понастоящем 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.

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.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Финансовият резултат на Дружеството към 31.12.2008 г. е загуба в размер на 864хил.лв.

Към 31.12.2008 г. са отчетени приходи общо в размер на 17,930 хил. лева. Те са разпределени по следния начин: приходи реализирани от нощувки в размер на 8,270 хил.лв., приходи от дейност Хранене – 6,026 хил.лв. и други съпътстващи дейности – 3,634 хил.лв. Както става видно структурата на приходите запазва основната си линия и през този отчетен период с водещата роля на приходите от нощувки, следвани от дейност хранене.

Общата сума на разходите към 31.12.2008 е в размер на 18,794 хил.лв., в т.ч. разходи за дейността – 14,241 хил.лева и финасови разходи в размер на 4,553 хил.лева. Като цяло разходите за дейността бележат спад спрямо същия период на предходната година. Към 31.12.2007 г. те са били 19,564 хил.лв. срещу 18,794 хил.лв. през 2008 г., основно от разходите за дейността. В отчетното тримесечие, спрямо същото тримесечие на предходната година, ръст бележат финансовите разходи с 472 хил.лв. Към 31.12.2007 г. те са били 4,081 хил.лв. Това е резултат от начисленията за лихви по получените инвестиционни кредити, най-голямият, от които е този за покупката на хотел Метропол в Белград, Сърбия, както и промяната в лихвените проценти и по-конкретно тримесечния EURIBOR.

Към 31.12.2008 год. активите и пасивите на Дружеството по балансова стойност възлизат на 95,532 хил.лв., при 93,886 хил.лв. през 2007 г. В актива на баланса, след инвестицията в дъщерното предприятие „Метропол Палас“ д.о.о. в размер на 55,886 хил.лв., дълготрайните активи са тези, които имат най-висок дял – 35,744 хил.лв. Частта „Разходи за придобиване на ДМА“ продължава да има относително висок дял – 1,805 хил.лв., поради реновацията на хотела, съгласно инвестиционната програма на Дружеството. В пасива на баланса са посочени усвоените кредити по договори за банков кредит и овърдрафт с БПБ, както и с EFG Банк Люксембург, възлизащи общо на 68,495 хил.лв.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО И С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

През първото тримесечие на 2008 г. няма настъпили важни събития, които да оказват значимо влияние върху резултатите във финансовия отчет на Дружеството. През първото тримесечие врати отвори втори магазин от отдадените под наем помещения, намиращ се също отдясно на главния вход на хотела.

През второто тримесечие дружествата „Юропиън Хотел Ентърпрайзес“ АД и „Интернешънъл Лоджинг ъф България“ АД придобиват заедно 66,90% от акциите на Дружеството, в резултат на което отправят съвместно търгово предложение за закупуване на всички акции на останалите акционери на Дружеството. Търговото предложение /ТП/ е одобрено от КФН и важи за срок от 28 /двадесет и осем/ дни от публикуването му в два ежедневника – 24 часа и Дневник на 12.06.2008 г. Предложената цена е 102.04 лв. на акция. Упълномощен инвестиционен посредник е „ЕФГ Секюритис България“ ЕАД. ТП е приключило в законовия срок на 10.07.2008 г. без да бъде удължавано. В резултат на това, към края на отчетия период „Юропиън Хотел Ентърпрайзес“ АД притежава 37,69% от акциите на Дружеството, а „Интернешънъл Лоджинг ъф България“ АД – 37,67%.

На 15.07.2008 г., се състоя редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, което се проведе както обикновено в з.„Средец“ на хотела. Акционерите

решиха да преизберат „Прайсуотърхаус Купърс Одит“ за проверка и заверяване на годишните финансови отчети за 2008 г. Взето бе решение и да не се разпределят дивиденди, тъй като няма печалба от дейността през 2007 г.

В края на последното тримесечие започна работа и реновираният лоби бар на хотела, който бе затворен през предходната година. Поставена бе и новата козирка над главен вход, в съответствие на инвестиционната програма на Дружеството.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

Основните рискове пред Дружеството за дейността му през последното тримесечие на 2008 г. са възможни отклонения от плануваните цели и очакваните резултати за годината, произтичащи от външни и вътрешни събития.

Основните рискове, пред които е изправено управлението на Дружеството са валутен риск, инфлационен риск и пазарен риск. Прилаганата адекватна политика способства за тяхното минимизиране и осигурява възможност за осъществяване на необходимия контрол.

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.

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.

Друго негативно влияние върху приходите от дейността оказва и разширяващото се влияние на конкуренцията. С цел минимизиране на този риск Дружеството работи в посока на разширяване на пазарния дял и разнообразяване и обновяване структурата на предлагания продукт. Успоредно с това се проучват пазарни ниши и други дейности, водещи до обновление на продукта и повишаване качеството на предлаганите услуги.

Друг риск, пред който е изправено Дружеството е този от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива. Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, приходите му и оперативните парични потоци са до голяма степен независими от промените на пазарните лихвени нива. Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Този риск зависи изцяло от движенията на финансовия пазар.

29.01.2009 г.
Гр. София

Админ.Директор:.....
/Х.Сиганос/

Гл.счетоводител:.....
/Д.Ялъмова/

