

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2009 г.

Ръководството изготвя своя годишен доклад и годишния неконсолидиран финансов отчет към 31 декември 2009 г. в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО) приети в Европейския съюз. Неконсолидираният финансов отчет е одитиран от „Прайсуотърхаус Купърс 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 Енърпрайзис” АД.

„София хотел Балкан” АД („Дружеството”) е акционерно дружество, 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 2009 г. притежаваният от „София Хотел Балкан” АД („Дружеството”) хотел „Шератон София Балкан” („Хотелът”) е сред водещите висококатегорийни международни хотели в София, въпреки непрекъснато увеличаващата се конкуренция на другите четири- и петзвездни хотели в столицата и отражението на икономическата и финансова криза.

През първата половина на 2009 г. не се забеляза значително отражение на икономическата криза в по-голямата част от пазарите, на които работи Дружеството. В същото време се наблюдава и постепенно намаляване на търсенето, като от друга страна продължава тенденцията към все по-голяма конкуренция в сегмента на пет-звездните хотели. За разлика от предходни периоди, през по-голямата част от годината конкурентите залагаха на стратегии, продиктувани от намаленията на цените и не толкова на конкуренция чрез качество. Друг фактор, оказващ влияние е и продължаващото навлизане на четири звездни хотели, които привличат част от клиентите. През втората половина на годината, симптомите на финансовата и икономическа криза започнаха да рефлектират върху българския бизнес и нивата на бизнес оборотите в страната. Това от своя страна оказва влияние и върху търсенето на хотелски услуги, като голяма част от традиционните клиенти на пет-звездните вериги намалиха драстично броя на своите пътувания и обема на реализираните нощувки.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (Продължение)

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (Продължение)

Едновременно с това, част от компаниите, с които Дружеството има изградени дългогодишни партньорски отношения, потърсиха промяна на договорените условия, възможност за предоставяне на повече допълнителни услуги. Всичко това бе в основата на промяната на насоката на водената от Дружеството политика, преориентирана към по-голяма гъвкавост при договорянето на корпоративни споразумения, търсене на нови клиенти и стратегически партньорства, предлагане на нови и разнообразни пакети и услуги, както и активна маркетингова политика и политика на продажби.

И през 2009 година, пазарната стратегия на хотела беше ориентирана към запазване на съществуващите позиции, както и идентифициране на нови възможности, чрез използване на своите конкурентни предимства. На базата на съществуващия договор за настаняване на екипажи на авиокомпаниите бе продължена дългогодишна практика за целогодишно гарантиране на определен обем реализирани нощувки. След разширяването на предлаганите конферентни услуги и по-големия брой зали, с които разполага хотела за провеждане на големи събития, през 2009 година се наблюдава и значително увеличение на нощувките във връзка с конференции и съпътстващи събития. Агресивните продажби бяха съчетани с гъвкавата ценова политика, в резултат на което показателят “средно-дневната цена на стая” достигна ниво от EUR 97.91 в годишен план, което представлява спад с 10% спрямо 2008 г.

През 2009 г. средната заетост на хотела достигна нива от 52.36%, като по този начин остава по-ниска в сравнение с 2008 г. (57.81%) и 2007 г. (67.22%). 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. Въпреки наблюдаваните икономически процеси в страната и региона, както и намаляването на бизнес обемите на голяма част от компаниите, с които Дружеството работи, спадът на реализираните нощувки е приблизително 10% - 35 167 нощувки през 2009 г., спрямо 38 931 през 2008 година и 45 690 през 2007 година.

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

	2007	2008	2009
<i>Заетост %</i>	67.22	57.81	52.36
<i>Средна цена EUR</i>	111.54	108.61	97.91

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (Продължение)

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (Продължение)

Въпреки отчетения спад през годината, данните за заетостта на хотела показват сравнително високо натоварване на наличната хотелска база. И през 2009 г. политиката на Дружеството беше ориентирана към намаляване на броя на периодите с по-ниска заетост. През по-слабите периоди бяха договорени голям брой туристически групи и организирани различни конферентни събития, като по този начин дейността на хотела се характеризира със сравнително слабо изразена сезоност. 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. През 2009 година се наблюдава спад на бизнес пътуванията и намаляване на тяхната продължителност. В резултат на това, през втората половина на годината се наблюдава намаление на броя на нощувките в понеделник и четвъртък. С цел увеличаване на заетостта, бяха разработени специални пакетни промоции и таргетирани кампании, насочени както към туристически пътувания, така и към организаторите на конферентни събития и инсентив пътувания.

Статистически анализ по националности:

	Брой нощувки по държави			
	2007	2008	2009	Ръст 09/08
<i>Германия</i>	8,216	8,720	8,424	-3.39 %
<i>Гърция</i>	6,259	7,165	5,986	-16.45 %
<i>Франция</i>	1,459	940	2,163	+130.11 %
<i>Италия</i>	6,273	2,969	2,149	-27.62 %
<i>САЩ</i>	4,260	2,893	1,986	-31.35 %
<i>България</i>	1,889	2,058	1,829	-11.13 %
<i>Великобритания</i>	3,634	2,432	1,815	-25.37 %
<i>Турция</i>	1,188	1,235	845	-31.58 %
<i>Израел</i>	624	712	741	+4.07 %

Чуждестранните гости на хотела са преобладаваща част от всички клиенти, като генерираните от тях нощувки представляват около 94% от общия брой нощувки през 2009 г. За периода 2007-2009 г. сред държавите, които в най-голяма степен генерират бизнес за хотела са Германия, Гърция, Франция, Италия, САЩ, Великобритания, Турция, Израел. Италия, САЩ и Турция са сред страните с най-значителен спад спрямо 2008 г. (съответно 27.62%, 31.35% и 31.58%). Този спад се дължи от една страна на по-малкия брой корпоративни и правителствени пътувания, а от друга, на по-малкия брой казино-туристи през 2009 г. Със значителен ръст се характеризира Франция, в резултат на големия брой конферентни събития и инсентив пътувания, които бяха организирани в хотела през годината.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (Продължение)

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (Продължение)

Дружеството продължи политиката си за затвърждаване на позициите на пазара, като стратегията на Дружеството през 2009 г. беше ориентирана към увеличаването на пазарния дял в София, чрез балансирана ценова политика, която да гарантира оптимално висока “средно-дневна цена на стая” и едновременно с това политика, която да отразява конкуренцията на пазара. Тенденцията за намаляване на бизнес пътуванията беше характерна за цялата 2009 г., в резултат на което част от корпоративните клиенти на хотела насочиха значителна част от обема нощувки към по-нискокатегорийните хотели и намалиха обема на своите пътувания. Стратегията на хотела за преодоляване на рисковете от агресивната конкуренция и гарантиране на приходите на хотела, фокусирана върху използването на нашите конкуренти 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 2009 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. От друга страна, хотелът се ориентира и към по-гъвкава политика на ценообразуване на конференнтните пакети и специалните промоционални оферти.

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.

“София Хотел Балкан” АД провежда активна маркетингова стратегия, която предвижда целенасочени усилия за развитие на продукта, гъвкавата ценова политика, активна реклама и ефективно използване на различните дистрибуционни канали, в това число онлайн и офлайн.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (Продължение)

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (Продължение)

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 2009 г. е реализиран значителен ръст на записванията в програмата, като броят на новите членове достига 1,354, отбелязвайки ръст от 57.63% спрямо 2008 г. (859 нови записвания). Програмата реализира много добри резултати от гледна точка на възможност за привличане на нови клиенти и увеличение на заетостта и лоялността на клиентите към хотела.

На редовното общо събрание на акционерите на Дружеството през юни 2009 г. е избран 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 спад спрямо 2008 година, което в абсолютна сума възлиза на 1,837 хил.лв. В структурата на приходите от продажби има леко разместване, като се запазва водещото място на приходите от продажби от “Хотел” с 6,640 хил.лв., следва дейност “Хранене” 4,612 хил.лв.. Частта на Други приходи от дейността се формирани основно от приходи от наеми, който възлизат на 3,151 хил.лв., спрямо 3,129 хил.лв. през 2008 г. Отбелязаното понижение в приходите от нощувки спрямо 2008 година се дължи на спада на бизнес пътуванията, отбелязан през още през последните месеци на 2008 година.

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, конферентни мероприятия и бизнес услуги.
3. Инфлационните фактори в страната не оказват съществено влияние върху финансовите резултати на Дружеството 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 2010 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 ориентирание към още по-голям брой пазарни сегменти. По този начин ще се търси възможност за запазване на съществуващия обем бизнес въпреки тенденциите, през 2009 г. за значително намаляване на бизнес пътуванията на част от корпоративните клиенти на хотела.

Дружеството планира да увеличава активно маркетинговите и пи-ар дейности, които осъществява, като промотира предлаганите продукти и изгради висока степен на лоялност на своите корпоративни и бизнес клиенти.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (продължение)

Структура на основния капитал

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска Фондовата Борса - София (БФБ).

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. При последващо увеличаване акциите нараства до 478,536 броя – всичките 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 31.12.2009 г.:

- “Юропиън хотел Ентърпрайзис” АД, България - 180,358 бр. акции – 37.69%
- “Интернешънъл Лоджинг ъф България” АД, България - 180,257 бр. акции – 37.67%
- “Олимпия Дивелопмънт” С.А., Гърция - 76,051 бр. акции – 15.89%

Дружеството е получило Уведомление за сделка на 27.05.09, при която фирма „Аксес България” ЕАД е продала на Олимпия Дивелопмънт С.А., Гърция 76,051 бр. акции на Дружеството, представляващи 15.89% от общия им брой.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (продължение)

Съвет на Директорите

Дружеството бе включено в списъка публикуван от БФБ, на дружествата, които към 30.09.2009 г. не отговарят на критериите по чл.37 (3), Част III Правила за допускане до търговия и е под наблюдение за период от три месеца, считано от 01.10.2009 г.. С писмо Дружеството е уведомено, че на проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ – София АД, е взето решение, считано от 04.01.2010 да премести служебно на Неофициален пазар на акции, сегмент „В” емисията акции, издадена от Дружеството, във връзка с това, че не отговаря на критериите на чл.37, ал.3 от същите.

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.

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

Към 31.12.2009 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, Панос Панос Германос, Пантелис Николаос Фанургакис, Константина Николаос Даскалантаки и Панайот Александров Тонев.

1. Възнагражденията, изплатени през 2009 година на членовете на съвета на директорите възлизат на 11 хил.лв. (2008 година – 8 хил. лв.)
2. През годината няма придобити акции от членове на съвета на Дружеството.
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:

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2009 г.

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
<p>Г. Йоанис Николаос Даскалантаонакис</p>	<p>Няма такива</p>	<ul style="list-style-type: none"> - DASKO HOSPITALITY S.A., Гърция, регистрационен номер, 58000/72/B/05/01 - “Юропиън хотел Ентърпрайзис” АД, България, регистрационен номер, 3526/2002 - N.S.D. А.Ξ.Ε.Τ.Ε., Гърция, регистрационен номер, 48190/72/B/01/07 - „София Хотел Балкан” АД, България, регистрационен номер, 3925/1990 - SUN STORES А.Ε.Ξ.Τ.Ε., Гърция, регистрационен номер, 41287/72/B/98/12 - VALUE RESORTS А.Ε. ., Гърция, регистрационен номер, 55540/72/B/03/20 - AGROTIKI PARAGOGIKI ELLADOS SA, Гърция, регистрационен номер, 37054/72/B/96/21 - AKTES KRITIS SA, Гърция, регистрационен номер, 62486/72/B/07/03 - AKTES PANORMOU SA, Гърция, регистрационен номер, 61398/72/B/06/15 - AKTES RETHYMNOU SA, Гърция, регистрационен номер, 60442/81/B/06/05 - AKTI ANTIMANEIAS SA, Гърция, регистрационен номер, 15724/72/B/87/8 - AKTI MYSSIRIA SA, Гърция, регистрационен номер, 24648/72/8/91/4 - ALIKARNASSOS SA, Гърция, регистрационен номер, 63120/72/B/07/12 - AMFITRITI SA, Гърция, регистрационен номер, 52479/72/B/02/27

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (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		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 PELOPONNISOUS SA, Гърция, регистрационен номер, 44319/72/В/99/21 ELLINIKI XENODOHEIAKI ETAIREIA SA, Гърция, регистрационен номер, 35604/01/В/96/387/98 ELLINIKI TEHNIKI 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)

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		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 ΛΟΥΤΡΑ ΚΥΛΛΙΝΙΣ 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)

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
Г. 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 AIGAIΟΥ 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)

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
2. 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

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2009 г.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА (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
3. Димитри Христос Константопулос	Няма такива	“Интернешънъл Лоджинг ъф България” АД, България, регистрационен номер, 3951/2002 „София Хотел Балкан” АД, България, 3925/1990 METROPOL PALACE DOO, Сърбия, регистрационен номер, BD 121880/2006 VALUE RESORTS SA, Гърция, регистрационен номер, 55540/72/B/03/20
4. 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 ELLINIKΑ 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)

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. Панайот Александров Тонев	“МУЛТИМЕКС ТРАВЕЛ” ЕООД – 100%	- управител на “МУЛТИМЕКС ТРАВЕЛ” ЕООД, рег. по ф.д. 11056/1993 г. на СГС
6. Константина Николаос Даскалантаки	AGROTIKI PARAGOGIKI ELLADOS S.A.("AGRECO"), Гърция XENODOXEIA SAMOU S.A., Гърция	- - ELLINIKI XENODOHIAKI S.A., Гърция - DAFNILA S.A., Гърция - MYLOPOTAMOS S.A., Гърция - N.S.D. S.A., Гърция - XENODOXEIA KRITIS, Гърция - AGROTIKI PARAGOGIKI ELLADOS S.A.("AGRECO"), Гърция - CANDIA S.A., Гърция - TOURISTIKAI EPIXEIRISEIS KRITIS "EL GRECO" S.A., Гърция - NOTIOANATOLIKOS EGEOS S.A., Гърция - ELTEX S.A., Гърция - IRAKLIOY S.A., Гърция - PANELENI S.A., Гърция - DITIKIS PELOPONISOY S.A., Гърция - TROYLOS S.A., Гърция - KOS S.A., Гърция

В. ЛИКВИДНОСТ И ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Предоставена е следната информация:

1. Информация, относно ликвидността (както краткосрочна, така и дългосрочна) на Дружеството, включваща:

(а) 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 Юробанк ЕФГ България АД /ЮЕФГ/ и с EFG Bank – Люксембург.

(б) 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.

(в) Към 31.12.2009 г. “София хотел Балкан” АД има задължения по кредити за инвестиционни нужди към ЮЕФГ, като и задължения по отпуснат кредит в размер на 28,770,000 ЕВРО, усвоен за закупуването на сградата на хотел Метропол, Сърбия.

Други задължения към свързани лица по неконсолидирания счетоводен баланс към 31 декември 2009 г. са тези за изплащането на дивиденди на акционери на Дружеството по Решения на Общото събрание на акционерите от минали години, част от реализираната печалба да се раздаде под формата на дивидент.

2. Разходите за лихвите по ползваните кредити са в размер на 3,000 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 бяха извършени през 2006 г. 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 имотите, машините и съоръженията. Всичко това цели подобряване качеството на предлаганите услуги. През 2009 изпълнението на останалата част от реновационната програма на Дружеството бе отложена поради финансовата обстановка в страната и по света, оказали влияние върху дейността на Дружеството.

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 занижени в сравнение с отчетените такива през 2008 г. с 1,837 хил.лв, в което намаление резултатът, от една страна, намаления обем на приходите от нощувки и приходите от хранене, а от друга – високия дял на приходите от наеми по договори. Негативно влияние върху приходите от дейността оказва разширяващата се конкуренция, както и наложилата се промяна в цялостната политика на продажби, в резултат на новите икономически условия, в търсене на нови пазарни възможности и привличане на нови клиенти.

Разходите от дейността през отчетния период са се понижили с 946 хил.лв. спрямо същите за 2008 г. От тях най-голямо понижение бележат разходите за материали и за външни услуги. Намаление има и в разходите за заплати и осигуровки. В същото време разходите за амортизация на имоти, машини и съоръжения са се увеличили леко в сравнение с 2008 г. във връзка с извършените в предходния период реновационни дейности. Другите разходи включват банкови такси, командировки, представителни и т.н. Разходите за външни услуги - разходи по договор за управление, технически услуги и други разходи на собственика, както и тези, 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 2009 г., преди отчитането на финансовите приходи и разходи, е положителна величина и възлиза на 2,093 хил. лв. Този резултат през 2008 г. е 3,283 хил. лв.

През 2009 г. Дружеството продължава да обслужва инвестиционния кредит от 28,770,000 ЕВРО 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 3,000 хил. лв.

Като резултат от комплексното действие на всички изброени по-горе фактори, през 2009 година е отчетената загуба преди данъци в размер на 896 хил.лв.

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

През 2009 г. влиянието на пазарните фактори като “спад на цена на продукт, предлаган от Дружеството” и “намаляване на пазарния дял” оказват влияние върху резултатите от дейността на Дружеството. Това влияние нараства през 2009 година, 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, Дружеството понася риска 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 неконсолидирания финансов отчет към 31 декември 2009 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 неконсолидирания финансов отчет са изготвени на принципа на действащото предприятие.

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, 29 март 2010 г.

