

**„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**Към 31 Декември 2009 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 Република България с адрес: София 1000, пл. “Света Неделя” № 5.

## **СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ**

Акциите на Дружеството се търгуват на Фондовата борса - 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 – гр.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.

С писмо от БФБ – София АД, Дружеството е уведомено, че на проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ – София АД по Протокол 54/30.12.09, е взето решение на основание чл.8, ал.3 от част III Правила за допускане до търговия, считано от 04.01.2010 премества 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.

## **РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Към 31.12.2009 г. са отчетени приходи общо в размер на 15,767 хил. лева. Те са разпределени по следния начин: приходи реализирани от ношувки в размер на 7,801 хил.лв., приходи от дейност Хранене – 4,612 хил.лв., други приходи от основна дейност – 147 хил.лв. и други съпътстващи дейности – 3,150 хил.лв. Както става видно структурата на приходите запазва основната си линия и през този отчетен период с водещата роля на приходите от ношувки, следвани от приходите от отдел Хранене и след това от приходите от наеми.

Общата сума на разходите към 31.12.2009 е в размер на 15,632 хил.лв., в т.ч. разходи за дейността – 13,234 хил.лева и финансови разходи в размер на 2,398 хил.лева. Разходите за дейността бележат спрямо същия период на предходната година, с 1,237 хил.лв. В отчетното тримесечие, спрямо същото тримесечие на предходната година, спад бележат и финансовите разходи с 2,110 хил.лв.. Към 31.12.2008 г. те са били 4,508 хил.лв., за 2009 те са 2,398 хил.лв. Това е резултат от промяната в лихвените проценти и по-конкретно в спада на нивата на тримесечния EURIBOR спрямо същите от миналата година.

Финансовият резултат на Дружеството към 30.09.2009 г. е печалба в размер на 135 хил.лв.

Към 31.12.2009 год. активите и пасивите на Дружеството по балансова стойност възлизат на 94,830 хил.лв., при 95,449 хил.лв. през 2008 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 – 3 хил.лв. Частта “Разходи за придобиване на ДМА” вече има нисък дял – 73 хил.лв., поради затихналата реновацията на хотела, съгласно инвестиционната програма на Дружеството. В пасива на баланса са посочени усвоените кредити по договори за банков кредит и овърдрафт с „Юробанк EFG България” АД, както и с EFG Банк Люксембург.

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

През четвъртото тримесечие на 2009 г. няма настъпили важни събития, които да оказват значимо влияние върху резултатите във финансовия отчет на Дружеството. Дружеството планира през 2009 година да продължи политиката си насочена към задържане на пазарния дял, чрез поддържане на високо качество на предлагания продукт и все по-гъвкава 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. и продължили през 2009 г. за значително намаляване на бизнес пътуванията на част от корпоративните клиенти на хотела.

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

Основните рискове пред Дружеството за дейността му през четвъртото тримесечие на 2009 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.

Още в края на предходната годината се забелязват и първите сигнали за промяна в търсенето в резултат на световната финансова и икономическа криза, която тенденция продължава и през отчетния период. Само през второто тримесечие на 2009 г. интензитет на това влияние бе по-нисък. Въпреки това очакванията ни са тези тенденции да продължат да оказват влияние и през следващия отчетен период. През четвъртото тримесечие на 2009 г. влиянието на пазарните фактори като "спад на цена на продукт, предлаган от Дружеството" и "намаляване на пазарния дял" оказват по-значително влияние върху резултатите от дейността на Дружеството, в резултат на тези появилите се още в края на 2008 г. индикатори за финансова и икономическа криза. По отношение на Дружеството това влияние се намалява в сравнение с конкурентите 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 продължава да съществува риск от отлив на корпоративни клиенти и пренасочване към по-ниско категорийни хотели.

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 от 1.95583.

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 в сегмента на пет-звездните хотели. Фактор, оказващ влияние, е и бързото навлизане на нови четири звездни хотели, които привличат част от клиентите. 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, но към момента стойностите на тримесечния EURIBOR, който е основният заложен в договорите за заем, запазва същият тренд в посока надолу.

29.01.2010 г.  
Гр. София

Админ.Директор:.....



Гл.счетоводител:.....

/Д.Ялъмова/