

ДОКЛАД

НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД ЗА 2023 ГОДИНА

1. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Синергон хотели е акционерно дружество, регистрирано в Република България и вписано в регистъра за търговските дружества при Пловдивския окръжен съд по ф.д. № 8314/1991 г. на ПОС, с ЕИК 115010649, със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, ул. “Братаница“ № 12, ет.1. Основната му дейност включва:

- Хотелиерство, ресторантьорство;

2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

2.1 Резултати за текущия период

2.1.1 Инвестиции и организационни събития

а) *Описание на инвестициите и организационните събития:*

През 2023г. дружеството осъществи инвестиционен проект : ремонт и обзавеждане на 55 бр. стаи в ниското тяло и 10 бр. стаи на 7 етаж на хотел Гларус. Размерът на извършените разходи по въведени в експлоатация МС за инвестицията са 207 хил. лв.

Общият размер на извършените разходи за придобиване на ИМС за отчетния период на 2023г. е 233 хил. лв. Въведените в експлоатация общо ИМС за периода са в размер на 262 хил. лв.

б) *Капиталови разходи и придобито дялово участие:*

През отчетния период няма извършени операции по придобиване или продажба на дялове и акции на дружества.

Към 31.12.2023 г. инвестициите на "Синергон хотели" АД са в хил. лева :

Дружество	% Участие	2023 г.	2022 г.
Алианц България ЗПАД	0,09%	34	34
Слънчев Бряг 2002 АД	1,69%	2	2
Гражданско дружество за безопасна градска среда	1 дял	2	2
Синергон имоти ООД 162 071 дяла	43,24%	12 386	-

Освен внесените през 2010 г. 2 хил. лева като дялово участие в “Гражданско дружество за безопасна градска среда и превенция на престъпността “ гр. Пловдив, към 31.12.2023г. Синергон хотели АД притежава дялово участие и в следните дружества:

Дружество	Основен капитал на дружеството в хил. лева	Процентно участие на дружеството в %
Контрол	-	-
Миноритарно участие:		
Алианц България АД	36,217	0.093 %
Слънчев бряг 2000 АД	118	1.695 %

През 2023г. за притежаваните си акции в Алианц България АД, дружеството е получило дивидент в размер 18 хил.лв.

в) *Значими ремонти*

През отчетния период са извършени разходи за ремонти и поддръжка в хотелските комплекси на дружеството, на обща стойност 485 хил. лева.

2.1.2 Преглед на дейността

Основният предмет на дейност на дружеството е хотелиерство и ресторантьорство, като търговската дейност през 2023 година се извършва в два собствени хотелски комплекса: "Гларус" и "Искър", намиращи се в курортен комплекс "Слънчев бряг", община Несебър, със сезонна дейност от м ай до септември.

Основните резултати от дейността за текущия период са:

а) Брой легла и заетост на хотелите през отчетния период:

Хотелски Комплекс	Брой легла	Реализирани нощувки към 31 декември		Ръст
		2023г.	2022 г.	
Гларус	436	54 512	52 864	+ 1 648
Искър	322	42 738	57 855	- 15 117
Общо:		97 250	110 719	- 13 469

б) Финансови резултати за отчетния период (в хил. лева):

Показатели	31.12.2023г.	31.12.2022г.	Ръст
I. Приходи от дейността и финансираня общо:	6,008	6,512	(504)
Гларус- хотелски услуги,наеми	3,461	3,090	371
Искър - хотелски услуги,наеми	2,533	2,829	(296)
Други приходи-обезщетения щети и други	13	11	2
Финансираня	1	582	(581)
II. Разходи за дейността общо:	(7,579)	(7,094)	+ (485)
Материални разходи	(880)	(1,299)	- (419)
Външни услуги	(1,089)	(821)	+ (268)
Амортизации	(838)	(797)	+ (41)
Възнаграждения	(2,301)	(2,228)	+ (73)
Осигуровки и социални	(381)	(319)	+ (62)
Други разходи	(125)	(105)	+ (20)
Отчетна стойност на продадените активи	(1,965)	(1,525)	+(440)
III. Финансови приходи и разходи:	(52)	185	(237)
IV. Текущи данъци върху печалбата:	-	-	-
V. Отсрочени данъци:	15	(37)	52
VI. Финансов резултат : (I+II+III+IV+V)	(1,638)	(360)	(1,278)

2.1.3 Анализ на резултатите

В хотелите "Гларус" и "Искър" активния туристически сезон започва от месец май и продължи до месец септември. Туристическият сезон през 2023 г. се разви и в двата хотела .

Хотелите "Гларус" и "Искър" имат намаление на приходите в резултат на по-нисък размер на финансиране в сравнение с 2022г / компенсацията на ел.енергия / и реализирания приход от украински бежанци през 2022г.

Реализираните по-малко на брой нощувки се дължи на заетостта на хотел Искър за настаняване на украински бежанци.

Увеличението на разходите се дължи на увеличението на: експлоатационните разходи за поддръжка на хотелите, на разходите за труд в резултат на конкуренцията на пазара на труда, на разходите по извършените ремонти, на ръста на отчетната стойност на стоките в резултат на инфлацията .

Реализираните мерки за подобряване на резултатите са:

- поддържане качеството на хотелската база на високо ниво;
- работа и с нискобюджетни туристи с цел запълване капацитетите на хотелите;
- сключване на договори, които осигуряват висока заетост на легловата база.
- гъвкаво ценообразуване.
- провеждане на политика на икономия и намаляване на всички елементи на разходите.

Засилената конкуренция, действащите неблагоприятни фактори водят до задържане и намаляване на обема на продажбите. Локацията на хотелите ни на туристическия пазар в района на к.к. Слънчев бряг определят начина на образуване и размер на цените на продажбите на услуги.

Въпреки тези обстоятелства от една страна и от друга - увеличението на разходите, дружеството е предприело достатъчно мерки за да изпълни програмата за приходите и финансовия резултат за 2023 година

2.1.4 Структура на основния капитал

“СИНЕРГОН ХОТЕЛИ” АД не е публично дружество по смисъла на ЗППЦК.

През 2010 г. Дружеството е увеличило капитала си чрез апорт на задълженията (главница и лихви) към основния акционер Синергон холдинг АД по договор за отпуснат паричен заем общо в размер на 20 164 хил. лева. През 2018 г. дружеството е извършило обратно изкупуване и обезсилване на 2 000 000 броя акции с номинал 1 лев по цена 2,97 лева на акция и основния капитал става 22 164 хил. лв.

През 2021 г. дружеството обратно изкупува и обезсилва 1 500 000 броя акции с номинал 1 лев по цена 2,36 лева на акция. Разликата между номиналната цена на акциите 1 500 хил. лв. и цената на обратното изкупуване в размер на 3 540 хил. лева е показана в Баланса като премиен резерв с отрицателен знак 2 040 хил. лв. Основният капитал на дружеството към 31.12. 2023г е в размер на 20 664 хил. лева.

Акционери към 31.12.2023г.	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. лв.)
Синергон Холдинг АД	99.98%	20 659 489	20 659
Други юридически и физически лица	0.02%	4 543	5
Общо	100%	20 664 032	20 664

2.1.5. Финансово състояние

Задълженията по получени кредити са намалени с 1387 хил. лева и са в размер на 0 лева към 31.12.2023 година, при 1387 хил. лева в края на 2022 година. Намалението е в резултат на извършените погасителни вноски със средства на дружеството от дейността. С протокол на Съвета на директорите от 29.03.2023г. се взе решение за предсрочно погасяване на инвестиционният кредит от УниКредит Булбанк със собствени средства на 10.04.2023 г .

Финансовото състояние на Дружеството е стабилно, което се дължи главно на това, че:

1. Кредитната задлъжнялост се погаси;
2. Основните инвестиции са в земи и сгради/хотели с добра локация, чиято пазарна стойност очакваме да се запази;
3. Налице е постоянна финансова подкрепа от основния акционер “Синергон холдинг” АД, изразяваща се в гарантиране на задълженията на дружеството пред банките и другите кредитори и финансиране на инвестиционната програма.

Основните рискове и тяхното влияние върху финансовото състояние на Дружеството са посочени и анализирани в Приложението към финансовия отчет.

Съществено събитие, което ще има отражение върху финансовото състояние на Дружеството е обявения фалит през м.09.2019 г. на британския туроператор Thomas Cook GmbH. Дружеството своевременно е предприело действия по предявяване на вземането си. Подава заявление в електронен вид и се присъединява с предявен иск по процедурата за несъстоятелност на Thomas Cook GmbH в местния съд в гр. Хамбург, Германия. През 2020 г. и 2021 г. е водена кореспонденция с представители на Томас Кук в Австрия, Чехия, Полша, Унгария, Белгия, относно уточняване на сумите по вземането ни.

В началото на 2022г. получихме отговор от адвокат специалист по несъстоятелност Frank Bassermann на писмата и възраженията ни .С него ни информира , че регистрациите ни в процедурата по несъстоятелност на Thomas Cook GmbH са изключени и ни насочва към водене на съдебен процес. Претенциите ни към Thomas Cook Touristik GmbH и Bucher Reisen& Oger Tours GmbH са установени и приети частично, в размер на 203 хил. лв.

С протокол на Съвета на директорите от м. 01.2022 г. е взето решение по отношение на неприетите от синдиците вземания да не се правят допълнителни разходи по адвокатски, посреднически и други съдебни разходи и да не се влиза в съдебни процедури. Счита тези разходи за неоправдани с оглед нищожния очакван положителен резултат. Предвид огромната задлъжнялост на Thomas Cook GmbH не очакваме да постъпят реални плащания към дружеството. В резултат на което се очакват загуби в размер на 1146 хил. лева след евентуалното плащане на частично приетата сума на вземанията ни.

3.СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2024 г.

Ръководството счита, че основните направления в дейността на Дружеството през 2024г. следва да бъдат:

- В края на сезон 2023 година са сключени договори с основните ни туроператори за сезон 2024 година с ръст на цените 11%-16%;
- Високата инфлация през последните години, продължаваща война в Украйна, високите цени на енергоресурсите, се отразяват негативно върху покупателната способност на домакинствата, което ще доведе и до относително по-слаб растеж на потреблението. Политика на държавата в сектор Туризм е недостатъчно насочена за популяризиране на дестинацията България, в частност морските ни курорти;
- Ръководството прави опит за компенсиране недостатъчния ръст на договорените цени с гъвкаво ценообразуване чрез увеличение цени на рецепция на останалите туроператори с около 25% ; чрез stop sales с цел поддържане ниво на цените в силните месеци; да не се правят ранни записвания с отстъпки;
- За 2024 г. планираме да работят и двата хотела. При благоприятни тенденции по подготовката за откриване на двата хотела за сезон 2024г. ще е необходимо да се извършат ремонтни дейности, закупуване на инвентар и посуда за двата хотела, работно облекло, предпазни материали и други;
- Предлагане на пакетни услуги с цел нарастване броя на неорганизираните туристи, извършващи индивидуални пътувания;
- Систематична работа с цел удължаване на сезона започвайки от месец май и продължаване до края на месец септември ;
- Повишаване качеството, разнообразието в предлагането на услуги през 2024г;
- Творческа работа с цел повишаване квалификацията на персонала, увеличаване обема на знанията, разработване на нови изследвания с цел подобряване равнището на търговското обслужване.

4.УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството не притежава собствени акции към 31.12.2023 година .

Синергон хотели АД за 2023 г. е с едностепенна система на управление съгласно Търговския закон в Република България.

Към 31.12.2023 г. в Съвета на директорите участват:

Бедо Бохос Доганян (Председател)

Васко Александров Танев (член и изпълнителен директор)

Емануил Иванов Манев (член)

Информация за Съвета на директорите по чл. 247 ал. 2 от Търговския закон:

През отчетния период към 31.12. 2023 година на членовете на Съвета на Директорите са начислени възнаграждения в размер на 293 х. лева общо.

1. Бедо Бохос Доганян – председател на СД. Не притежава акции от дружество.
2. Васко Александров Танев – член на СД и изп. директор на дружеството. Не притежава акции от дружество.
3. Емануил Иванов Манев – член на СД. Не притежава акции от дружество.

Членовете на Съвета на директорите придобиват акции по общия ред, съобразно изискванията на действащото законодателство. Към 31.12. 2023 год. членовете на СД не са придобивали и прехвърляли акции.

Членовете на Съвета на директорите имат следните участия в други дружества:

Бедо Бохос Доганян е член на Надзорния съвет на Синергон холдинг АД; член на Съвета на Директорите на Омега Би Ди холдинг АД, Топливо АД и Светлина АД, Ви-газ България ЕАД, Управител на Витошки имоти ООД.

Васко Александров Танев участва в Управителния съвет на Синергон холдинг АД.

Членовете на Съвета на Директорите или свързани с тях лица не са сключвали с дружеството договори, излизащи извън обичайната му дейност или съществено да се отклоняват от пазарните условия.

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 и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2023г. е спазен принципът на предпазливостта.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите 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 нареждане на Съвета на директорите:



Васко Танев
Изпълнителен директор
СИНЕРГОН ХОТЕЛИ АД