



ГОДИШЕН ДОКЛАД -
ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА, СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО
И РАЗЯСНЕНИЯ ПО ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
на „ЧЕРНО МОРЕ ХОТЕЛ МЕНИДЖМЪНТ” АД за 2015 година

СЪДЪРЖАНИЕ:

Обръщение на ръководството

I. Въведение

II. Профил на дружеството. Обща информация

- 1. Регистрация**
- 2. Предмет на дейност**
- 3. Организационна структура**
- 4. Органи на управление**

III. Преглед на дейността на дружеството през 2015 година

- 1. Характеристика на дейността**
- 2. Преглед на инвестиционната дейност**
- 3. Финансов преглед на дейността**

IV. Отговорности на ръководството

V. Важни събития настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

VI. Научноизследователска и развойна дейност



Годишен доклад – отчет за дейността и състоянието и разяснения по годишния финансов отчет на „Черно Море Хотел Мениджмънт“ АД през периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г.

ОБРЪЩЕНИЕ НА РЪКОВОДСТВОТО

Уважаеми дами и господа акционери,

През изминалите години „Черно море хотел мениджмънт“ АД се утвърди в областта на хотелиерските и туристически услуги. Предлагането на продукт с високо качество и пазарно ориентирани цени осигури стабилното ни присъствие на пазара.

През 2013 година Интерхотел „Черно море“ получи категория 4 звезди. За да отговори на изискванията за категоризация, ръководството на „Черно море хотел мениджмънт“ АД разработи стратегия на бизнес – целите за периода 2014г. – 2017г. като основните акценти в работата на дружеството са в следните направления: поетапно обновяване и усъвършенстване на материалната база на хотела, осъществяване на гъвкава и ефективна ценова политика на външния и вътрешния пазар, с цел повишаване на конкурентоспособността на дружеството, привличане на нови клиенти, увеличаване на продажбите и пазарния дял, достигане на висока ефективност и пълна възвръщаемост на инвестициите.

Изтеклата 2015 г. беше успешна за „Черно море хотел мениджмънт“ АД. Постигнатите резултати отново потвърждават добрата работа на целия екип от професионалисти, с който се обслужва бизнеса.

От отчетените резултати се вижда, че провежданата икономическа политика на мениджърския екип, в резултат на неговата ангажираност с проблемите на дружеството, дава добри резултати.

През 2015 година „Черно Море Хотел Мениджмънт“ АД продължи своята политика на популяризиране и разширяване на позициите си както на българския, така и на международния туристически пазар, независимо от високата конкуренция и

нарастващия брой места за настаняване. Продължи утвърдената от години традиция Интерхотел „Черно море“ да бъде домакин за провеждане на множество културни и творчески срещи и събития, както с национално така и с международно участие, с цел популяризиране на българското изкуство в световен мащаб. От 2014 година хотелът разполага с най-нова многофункционална конферентна зала с капацитет до 250 места и с възможност за всички типове разпределение. Общо хотелът разполага с три зали с общо 530 места, които са перфектното място за провеждане на всяко мероприятие.

Основното предимство на хотела – неговото централното местоположение и съвременните зали бяха достатъчна предпоставка през 2015 година Ръководството на дружеството да продължи с изпълнението на инвестиционната програма, предвиждаща поетапно обновяване и осъвременяване на материалната база на хотела. Строително-ремонтна дейност включваше текущи и неотложни ремонти и основни ремонти за възстановяване на части от хотела със самостоятелно търговско предназначение, подобряване на техническата инфраструктура – започна облагородяване на пространството пред хотела, ремонта на всички стаи от 4 етаж – 7,8,9,10 етаж. Предвижда се на 9-ти и 10-ти етажи да се извърши цялостна реконструкция, с цел да се подготвят стаи отговарящи на категория 4 звезди и апартамент.

Съветът на директорите на „Черно море хотел мениджмънт“ АД отправя благодарност към акционерите за оказаното доверие, към партньорите, към служителите на дружеството, които всеотдайно работиха и към всички, които помогнаха да се съхрани бизнеса и да се запази постигнатото.



I. ВЪВЕДЕНИЕ

Ние, членовете на СД на „Черно Море Хотел Мениджмънт“ АД, водени от стремежа да управляваме дружеството в интерес на акционерите, изготвихме настоящия Годишен доклад – отчет за дейността и състоянието и разяснения по годишния финансов отчет на „Черно Море Хотел Мениджмънт“ АД през периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г. /Доклада/. Докладът за дейността на „Черно Море Хотел Мениджмънт“ АД през периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г. е съставен съгласно изискванията на чл.39 от Закона за счетоводството и гл.XIV, раздел X от Търговския закон и представя отчет за дейността, състоянието на дружеството и разяснения и коментар с анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно резултатите от дейността и финансовото състояние на дружеството. Докладът отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на дружеството

II. ПРОФИЛ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. РЕГИСТРАЦИЯ

„Черно Море Хотел Мениджмънт“ АД е акционерно дружество със седалище и адрес на управление - гр.Варна, бул."Сливница" № 33. Варненския окръжен съд с решение № 3283 от 08.01.1997г. вписа дружеството в Регистъра за търговски дружества под № 17, том.140, стр.74 по фирмено дело № 3283/1997 г. Дружеството е регистрирано в Агенцията по вписванията към Търговския регистър под ЕИК: 103167660. Акционерното дружество е с основен капитал 500 000 /петстотин хиляди/ броя акции с номинална стойност от 1 /един/ лев за всяка една акция. Видът на всички акции, в които е разпределен основният капитал е поименни безналични акции, регистрирани с емисията ценни книжа на основание чл.22, т.1 и чл.33, т.3 от Правилника на „Централен депозитар“ АД и глобален сертификат, издаден на основание чл.23 от Правилника на „Централен



Годишен доклад – отчет за дейността и състоянието и разяснения по годишния финансов отчет на „Черно Море Хотел Мениджмънт“ АД през периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г.

депозитар“ АД за вписване на емисия в регистъра за безналични акции на депозитара. На емисията ценни книги, емитирани от дружеството е присвоен идентификационен номер BG 1100055984. Между дружеството „Черно море хотел мениджмънт“ АД и „Централен депозитар“ АД е сключен договор с предмет - поддържане на актуален регистър на ценни книжа чрез откритите при него сметки, ежегодно подновяван още от 2002 г., а преди това същото се отнася и за дружеството, на което е правоприемник. „Черно море хотел мениджмънт“ АД е вписано в Регистъра на Централен депозитар под №15991.

2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

„Черно Море Хотел Мениджмънт“ АД е с предмет на дейност:

Хотелиерство и ресторантьорство, външно – търговска дейност, внос, износ, реекспорт, сделки с интелектуална собственост, продажба на вносни и местно производство стоки, организиране на забавни и хазартни игри, след получаване на необходимите разрешителни и лицензи, туроператорска дейност, туристическа, агентска дейност, след получаване на необходимите разрешителни и лицензи, трансфер и превоз на пътници и товари, след получаване на лиценз и разрешителни по съответния ред, строителни и ремонтни дейности по вътрешно преустройство, неизискващи разрешения за строеж, интериорен и екстериорен дизайн, конферентна дейност и организация на семинари и търговски изложения и прояви, анимация и организация на забавни игри, радостни и развлекателни дейности и мероприятия, фитнес и спа процедури, покупко-продажба и обмяна на валута, сделки с валутни ценности, които са под валутен контрол, ценни книги и др.

Дружеството развива своята основна дейност чрез Интерхотел „Черно море“, въведен в експлоатация през 1978 година. Хотелската база отговаря на категорията „4 звезди“. Заведенията за хранене – ресторант и лоби бар са тризвездни.



Годишен доклад – отчет за дейността и състоянието и разяснения по годишния финансов отчет на „Черно Море Хотел Мениджмънт“ АД през периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г.

3. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА – представена е в Приложение 1 към настоящия доклад.

4. УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ

Дружеството има едностепенна структура на управление. Органи на управлението на „Черно Море Хотел Мениджмънт“ АД са:

- Общо събрание на акционерите;
- Съвет на директорите.

Съветът на директорите към 31.12.2015 г. се състои от трима членове с мандат до 19.01.2017г. както следва:

Даниел Цонев Косев – Председател на Съвета на директорите;

Николай Кочев Мучев – Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите;

Станислава Стойчева Мучева – Член на Съвета на директорите.

През 2015 г. Дружеството не е променяло размера на основния си капитал.

През 2015 г. дружеството не е осъществявало инвестиции в капиталите на други предприятия.

Дружеството няма клонове в страната или в чужбина.

III. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2015Г.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

1.1. Преглед на туристическия сектор в България.

По данни на Министерството на туризма през периода **януари-декември 2015 г.** България е посетена общо от **7 098 794** чуждестранни граждани (без транзитно преминалите). Техният брой е с **2,9 % по-малко** спрямо същия период на 2014 г.

Увеличение има при посещенията с цел **гостуване** – **530 391** посещения и **ръст** от **5,8%**. При посещенията с цел **бизнес** се наблюдава намаление, като са реализирани

1 190 496 (или – 2,2% в сравнение с 2014г.)

За поредна година се наблюдава намаление и при пътуванията с цел **почивка и ваканция**, които за периода са **4 269 102** пътувания **(-5.8%)**.

Транзитно през страната се преминали **2 217 830** чужденци, което е увеличение от **-5,7%** спрямо същия период на предходната година. Увеличение има при посещенията от Румъния – 986 596 туристи (+4,1%), Турция – 519 050 туристи (+18,4%), Македония – 473 548 туристи (+16%) и др. Намаление има при посещенията от Русия – 484 558 туристи (-26,2%), Украйна – 241 559 туристи (-10,4%), Германия – 622 751 туристи (-12.8%) и др. През периода януари – декември 2015 г. страните от Европейския съюз продължават да са най-важният генериращ пазар за международен туризъм на България с относителен дял **59.4%** и общ обем от **4 214 349** туристи (спад от **4,8%**).

Приходите от международен туризъм в текущата сметка на платежния баланс по данни на БНБ за периода януари-ноември 2015 г. възлизат на 2 766,91млн. евро, което е с -3,8 % по-малко в сравнение със същия период на 2014 г.

Разходите на българските граждани за пътувания в чужбина за периода януари-ноември 2015 г. са общо 941 34 млн. евро или с 11,3% повече спрямо 2014 г.

1.2.Основни показатели за реализация на продукта

Дружеството извършва туристическа дейност, съгласно изискванията на *Закона за туризма*. Основната дейност на дружеството е *хотелиерство, ресторантьорство, предоставянето на допълнителни туристически услуги в областта на конгресния туризъм, отдаване под наем на обекти*. Клиенти на предоставените туристически услуги са туроператорски и агентски фирми, юридически и физически лица.

Съвкупният туристически продукт на „Черно море хотел мениджмънт“ АД включва следните основни направления:

- **Нощувки** в хотелската база комплекса, която през последните години в следствие на предприета инвестиционна програма от ръководството , в по-голямата си част е модернизирана и предлага на туристите комфортна обстановка.
- **Хранене и развлечения** предлагани от ресторанти, снек-барове и барове.
- **Конгресни мероприятия** – с комфортните си конгресни зали Интерхотел „Черно море“ е притегателен център за участници в конгресни мероприятия както от национален, така и от международен характер.

Основна роля за определяне на комплексния туристически продукт има местоположението на Интерхотел „Черно море“ в центъра на гр. Варна, изразеният му характер на тип *„градски хотел“*. Туристическият продукт е ориентиран основно към морски туризъм, културно - опознавателен туризъм и конгресен туризъм. Заради това се наблюдава известна сезонност при реализиране на туристическия продукт като месеци с относително непостоянни приходи статистически са наблюдавани през м.януари, февруари, март и април.

Основните направления на продукта са:

- **Морски туризъм** – сезонна заетост, индивидуални и групови пътувания; организирани и неорганизираны пътувания; продажба на почивки на вътрешния и международен туристически пазари от туроператори и туристически агенции; продажба на място (главно на клиенти от вътрешния пазар).
- **Конгресен туризъм и корпоративни прояви** – целогодишно..

1.3. Основни конкуренти за „Черно море хотел мениджмънт“ АД са занимаващи се с хотелиерство по Северното Черноморие и главно в гр. Варна и предлагащи сходен

туристически продукт. За разлика от останалите градски хотели в гр.Варна, Интерхотел „Черно море“ има забележително предимство: уникалност по отношение на местоположението. Силните страни на „Черно море хотел мениджмънт“ АД, даващи преднина в предлагането на туристически услуги могат да се посочат така:

- **Интегриран туристически продукт** – всичко под един покрив и широка гама на предлаганите услуги - Интерхотел „Черно Море“ е четиризвезден хотел, който предлага на своите гости 163 /реновирани/ двойни и единични стаи с панорамен изглед към града и морето, 3 конферентни зали, панорамен ресторант, казино, боулинг, две кафе-сладкарници, панорамен коктейл бар и паркинг. От 2015г. функционира нов бар и ресторант, разположен на партерния етаж с общ капацитет на търговска зала и тераса 280 места.



- **Атрактивно местоположение** - Интерхотел „Черно Море“ е разположен в самия център на град Варна, в непосредствена близост до морската градина и плажа. В съседство се намират културни и исторически забележителности, както и удобни транспортни връзки към всички краища на града и морските курорти. Хотелът е само на 15 км от летище Варна и на 2 км от жп гара Варна;

- **Много добри условия за конферентен туризъм** - Интерхотел „Черно Море“ е идеалния избор за бизнес срещи, конгреси и конференции - 3 напълно

оборудвани конферентни зали с между 20 и 250 места, с климатик, съвременно техническо оборудване, професионално обслужване и Интернет връзка. Безспорни са предимствата на хотела и атрактивността му за привличане на повече клиенти за конгресен туризъм и корпоративни прояви. Това е един от важните елементи за повишаване на ефективността от дейността му и увеличаване на продажбите на туристически услуги.



Конферентна зала 1



Конферентна зала 2



Конферентна зала 3

- **Добро съотношение цена – качество** на основни и допълнителни услуги.

1.4. Проведени мероприятия – сравнение между 2014г. / 2015 г.

НАЕМ ЗАЛА	ИЗХРАНВАНЕ	НАЕМ ТЕХНИКА
+58.83%	4,40%	184%

Наблюдава се ръст, основно при наем зала и наем конферентна техника. В края на годината има лек спад при броя на проведените обучения, които включват и настаняване, но се е увеличил броя на клиентите, наемащи зала за презентации и др. вид дейности

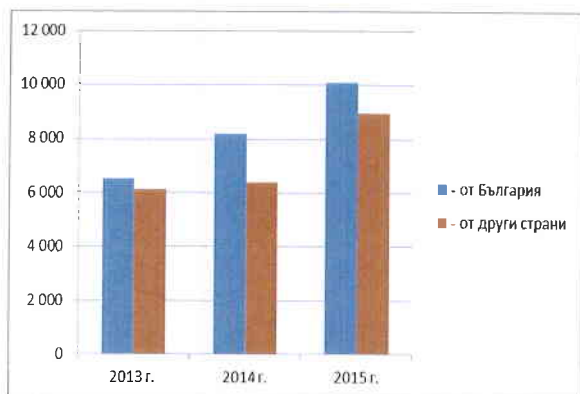
1.5.Продажби

По отчетни данни към **31.12.2015** г. се наблюдава следната структура на продажбите по пазари на база за брой пренощували лица и реализирани леглодни :

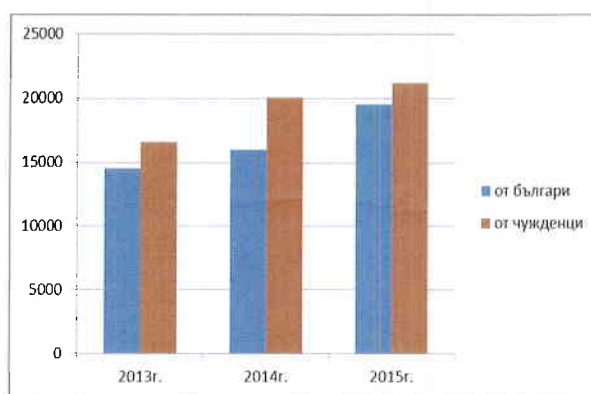
	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Ръст 2014г: 2015г.	
Брой пренощували лица	12 672	14 568	19 044	+4 476	+30,72%
- от България	6 520	8 203	10 087	+1 884	+22,97%
- от други страни	6 151	6 386	8 957	+2 571	+40,26%

Реализирани леглодни	31 196	35 996	40 727	+4 731	+13,14%
- от българи	14 504	15 988	19 544	+3 556	+22,24%
- от чужденци	16 629	20 050	21 183	+1 133	+5,65%

Брой пренощували лица



Реализирани леглодни



Посочените данни очертават тенденция на увеличение на броя на обслужените гости и реализираните нощувки в хотела през 2015 г., като ръстът е както в броя на пренощуващите лица, така и в броя на реализираните нощувки. По-слабият ръст в броя на реализираните леглодни спрямо броя на пренощуващите лица се дължи на намалението на средната продължителност на престоя на туристите в хотела в сравнение с 2014г., което е показател за по-бързите темпове на развитие на конферентния туризъм спрямо тези на ваканционния през изминалата година и то основно във външния туристически сегмент.

Данните в следващата таблица показват първите 8 националности, класирани по най-висок брой гости. Забелязва се тенденция на ръст на гостите от България, Турция, Полша, Румъния и Италия, и спад при броя на гостите от Русия, Германия и Гърция.

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Ръст 2014г.: 2015г.	
България	6 520	8 203	10 087	+1 884	+22,97%
Турция	2 359	2 270	3 047	+777	+34,23%
Полша	1 262	742	1 821	+1 079	+145,42%
Русия	411	419	398	-21	-5,00%
Румъния	251	259	341	+82	+31,66%
Гърция	224	279	190	-89	-31,90%
Германия	189	386	340	-46	-11,92%
Италия	92	196	255	+59	+30,10%

Разпределение на гостите по националности през 2015г.



Разпределението на леглодните по някои основни националности е следното:

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Ръст 2014г.: 2015г.	
България	14 504	15 988	19 544	+3 556	+22,24%
Турция	7 086	6 549	7 268	+719	+10,98%
Полша	1 654	841	2 002	+1 161	+138,05%
Русия	1 744	2130	1 568	-562	-26,38%
Германия	728	1224	954	-270	-22,06%
Румъния	580	743	670	-73	-9,83%
Гърция	520	937	497	-440	-46,96%
Италия	231	628	609	-19	-3,03%

Наблюдава се нарастване на броя на реализираните през 2015г. нощувки спрямо тези от 2014 г. при туристите от Полша, България, Турция. Най-големият дял нощувки сред чуждите туристи е на туристите от Турция. Нощувките, реализирани от гости от Полша също бележат значителен ръст. Ръстът в броя на реализираните нощувки от български и чужди туристи се дължи също така на популяризирането на обновените конферентни зали в хотела и свързаното с това търсене на бизнес услуги.

Анализът на каналите за продажба дава следното процентно разпределение на приходите по канали за продажба:

Неорганизиран	Корпоративни клиенти	Интернет продажби	Туроператори	Казино
25,85	27,12	21,50	17,05	8,48

Най-голям брой гости, реализирали престой в хотела чрез основните ни канали на продажби имат туроператорите (основно обиколни групи), онлайн системите (основно booking.com), след тях корпоративните ни клиенти и фестивалите. Най-голям брой нощувки са реализирали корпоративните ни партньори.

ИЗВОД: Данните за 2015 година сочат увеличение на финансовите показатели, свързани с реализацията на туристическия продукт. Увеличен е броят на обслужените гости и реализираните нощувки в хотела. Интерхотел „Черно Море“ продължава да е един от основните партньори в сферата на бизнес – туризма и организираните мероприятия. Анализът на приходите от конферентна дейност и свързаните с нея основни хотелски дейности за 2015 година показва ръст от 5,6% в сравнение с 2014г.

Хотелът успешно подобрява своя продукт и привлича нови клиенти, затвърждава позициите си на пазара и с оглед на поетапното постоянно обновяване на материално-техническата база и подобряване на качеството на обслужване, се надяваме през 2016 г. да постигнем още по-добри финансови резултати.

2. ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ПРОГРАМА НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА 2015Г.

„...Високотелните хотели често се занимават с луксозен бизнес, а той е онова, което всеки иска, без да има нужда от него. Това е и ролята на луксозния хотел – да открие какво иска гостът и да му го достави, а не просто да предоставя същите услуги, каквито той би могъл да получи и от други хотели, при това на по-ниска цена...”



С Инвестиционна програма за 2015година, одобрена и на проведеното на 11.06.2015г. общото събрание на акционерите, ръководството на дружеството си постави за цел да обнови и преустрои Интерхотел „Черно море“ по такъв начин, че да го превърне

в изисканото и луксозно място, използвайки комбинацията от естествен градски чар и изкусно поддържан хотелиерски комфорт и с надеждата, че ще удовлетвори изискванията на нашите гости и неизменно ще ги остави с желанието отново да се върнат при нас!

При изпълнение на програма се стараем да изградим подчертана индивидуалност на Интерхотел „Черно море“, като прилагаме най-модерните световни тенденции, но се доверяваме и на личния си опит и креативност, да придадем на всяко кътче от хотела неповторим чар и ярка индивидуалност, да вложим цялата си креативност, за да постигнем стилна елегантност, оригинална атмосфера и разнообразие, които да осигурят на всеки попаднал сред нас гост незабравими моменти. Бихме искали хотелът да съчетава най-добрите традиции на хотелиерския бизнес и най-ярките иновации на обслужващата сфера.

За 2015 година инвестициите на „Черно море хотел мениджмънт“ АД бяха насочени в следните направления:

- *Строително-ремонтна дейност включваща текущи и неотложни ремонти и основни ремонти за възстановяване на части от хотела със самостоятелно търговско предназначение.*
- *Подобряване на техническата инфраструктура.*
- *Инвестиции за информационно обслужване и реклама, пожароизвестяване и оповестяване, логистични връзки по снабдяване, паркиране и обслужващи дейности.*
- *Закупуване на нови машини и съоръжения в перално стопанство, ресторант, вентилации и климатизации по проект.*

Общо инвестиционни разходи сграда 2015г. – 800 хил. лв., от които:

- Ремонт тераси – 88 хил. лв.
- Ремонт паркинг – 22 хил. лв.
- Други текущи ремонти сграда - 33 хил. лв.
- Дограма ет. 2 – 68 хил. лв.
- Ремонт открита тераса Джинджърс и т.н. – 243 хил. лв.
- Инвестиционен проект фоайе, козирка, тераса - 30 хил. лв. + аванс СМР - 131 хил. лв. = 161 хил. лв. /Остатък по договори за 2016г. – 180 хил. лв./
- Аванси и начало СМР за реконструкция на ет. 7, 8, 9 и 10 – 172 хил. лв. /Остатък

по договори за 2016г., вкл. Обзавеждане ет. 9 и 10 – 800 хил. лв./

- Климатична инсталация ет. 9 и 10 – 9 хил. лв. /Остатък – 24 хил. лв./
- Проект пожароизвестяване – 4 хил. лв.

Всичко остатък за реконструкция вход и етажи – мин. 1 млн. лв.

Инвестиции в други ДМА – 97 хил. лв.

3. ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

3.1. Обобщена финансова информация

Финансово състояние

Показатели	2015г. хил.лв.	2014г. хил.лв.	2013г. хил.лв.
Нетекущи активи	3 181	2 754	2 506
Текущи активи	759	1 170	1 058
Всичко активи	3 940	3 924	3 564
Собствен капитал	3 674	3 648	3 442
Нетекущи пасиви	68	94	10
Текущи пасиви	198	182	112
Всичко капитал и пасиви	3 940	3 924	3 564

През финансовата година, завършваща на 31 декември 2015г. не се наблюдават съществени колебания в стопанската активност на дружеството, които биха могли да доведат и до по-значителни промени в неговото финансово състояние. Основни насоки в дейността му, съответно основни източници на доходи остават експлоатацията на

Интерхотел “Черно Море” и отдаването под наем на обособени части от същия с различно търговско предназначение. Запазват се тенденциите, наблюдавани от края на предходната финансова година, изразяващи се в продължаващо увеличение на общата стойност на активите, респективно на собствения капитал на дружеството, вследствие влиянието на различни фактори и основно засилващата се икономическа активност, както по отношение на експлоатационната, така и на инвестиционната му дейност.

По-същественото повишение в стойността на нетекущите активи на дружеството, основно в частта на дълготрайните материални активи през 2015г. /437 хил. лв. или с 16% спрямо 183 хил. лв. или с 7% през 2014г./ се дължи на приоритетното изпълнение на инвестиционната му програма, изразяващо се в реконструкция и подобрене на съществуващата материална база, както и в закупуване на нови машини и оборудване.

Намалението в стойността на текущите активи от друга страна е резултат също от разходването на част от акумулираните през предходните години парични средства в дейностите по модернизация и подмяна на дълготрайните активи на дружеството.

По отношение на търговските и други вземания и текущите задължения на дружеството не се наблюдават значителни изменения с изключение на някои пера като данъците за възстановяване, предоставените и получени гаранции и получените аванси, но като цяло общата им стойност не търпи съществени колебания, като към момента не са налице и индикации за възможна обезценка на вземания от клиенти или други активи.

Резултати от дейността

Показатели	2015г. хил.лв.	2014г. хил.лв.
Приходи от дейността	2 555	2 295
Разходи за дейността	(2 517)	(2 081)
Печалба/ (загуба) от дейността	38	214
Финансови приходи/ (разходи)	(13)	(5)
Фин. резултат преди облагане	25	209
Приходи/ (разходи) за данъци	(3)	(4)
Нетна печалба/ (загуба)	22	205

И през финансовата година, завършваща на 31 декември 2015г. дружеството успява да генерира положителен резултат от дейността си, счетоводна печалба в размер на 25 хил. лв. Печалбата след данъчно облагане възлиза на 22 хил. лв. Въпреки повишението в общия размер на приходите от дейността си /с 11% спрямо 2014г./, дружеството значително понижава финансовите си резултати спрямо предходния отчетен период. Това понижение се дължи на изпреварващия темп, с който нараства обема на извършените през периода разходи /с 21% спрямо 2014г./. Съответно това води и до намаляване на ефективността на общите разходи за дейността, т.е. способността им да генерират приходи, която се понижава от 1.10 лв. приходи на единица извършени разходи през 2014г. до 1.02 лв. генерирани приходи на 1 лев. изразходвани средства през 2015г.

Това понижение на някои от показателите, характеризиращи дейността на дружеството през изминалия отчетен период в никакъв случай обаче не може да бъде

отдадено на неефективно разходване на разполагаемите финансови и материални ресурси. Извън закономерното увеличение на преките оперативни разходи, чиито размер е непосредствено свързан с обема на реализираните приходи, като съотношението между тях се запазва относително постоянно през разглежданите отчетни периоди, както бе посочено и по-рано, през 2015г. дружеството е увеличило значително и обема на

непреките си разходи, свързани с осъществяваните от него дейности по ремонт и реновация на наличните активи, които се очаква да доведат до по-висока възвръщаемост на вложените средства в средносрочна и дългосрочна перспектива.

Тези изводи се потвърждават и от представената по-долу съпоставка между структурата на приходите и разходите през отделните периоди (представена чрез относителните дялове на отделните пера в общата сума на приходите/ разходите), която илюстрира наличието на една стабилна положителна тенденция на развитие, както в обема, така и в структурата на дейността на дружеството през годините.

Структура на приходите	2015г.		2014г.	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Приходи от нощувки	1 521	60	1 303	57
Приходи от наеми	700	27	695	30
Приходи от конферентни зали	63	2	44	2
Приходи от допълнителни туристически услуги	31	2	20	1
Приходи от продажба на кухненска продукция и напитки	214	8	218	10
Други приходи	26	1	6	-
Всичко приходи от дейността	2 555	100	2 295	100
Финансови приходи	2	-	5	-
Всичко приходи от дейността	2 557	100	2 300	100

Наблюдава се повишение в стойността на реализираните приходи от почти всички дейности, като същевременно съотношението между отделните пера се запазва

относително постоянно. По-значително е увеличението на приходите от нощувки /с близо 17%/ и на приходите от допълнителни услуги и конферентни зали /съответно с 55% и с 43%/ за сметка на по-слабото нарастване на приходите от наем /с по-малко от 1%/ и незначителното понижение на приходите от ресторантьорска дейност.

Структура на разходите	2015г.		2014г.	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за материали	607	24	571	27
Разходи за външни услуги	515	20	283	13
Разходи за персонала	969	38	849	41
Разходи за амортизации	326	13	268	13
Разходи за данъци	60	3	74	4
Отчетна стойност на продадените стоки	21	1	20	1
Други разходи	19	1	16	1
Всичко разходи за дейността	2 517	100	2 081	100
Финансови разходи	15	-	10	-
Разходи за данъци	3	-	4	-
Всичко разходи	2 535	100	2 095	100

Проследявайки съотношението на разходите по икономически елементи, свързани с дейността на дружеството през разглежданите периоди също не се наблюдават съществени диспропорции в структурно отношение. Подобно на приходите от дейността, налице е повишение в стойността на почти всички пера на разходите, като икономия на разходи е постигната единствено по отношение на данъчните такива в частта им предназначена за местния бюджет.

Впечатление прави единствено значително нарасналия дял на разходите за външни услуги /от 13% на 20% от общата сума на разходите/, като увеличението им в стойностно изражение спрямо 2014г. е с 232 хил. лв. или близо 82%. Някои от перата

имащи най-съществена роля за това увеличение са от вида на т. нар. преки разходи, като разходите за комисионни услуги /нараснали с 106% през 2015г./, чиито размер се обуславя от значително по-високия дял на интернет продажбите спрямо предходния период. Основната причина за тази диспропорция обаче отново е големият обем на извършените от дружеството през периода непреки разходи, свързани с ремонт на сградата на Интерхотел “Черно Море” и други активи, както и с възлагането на различни проектантски и консултантски услуги във връзка със започналата реконструкция и модернизация.

3.2. Основни финансови показатели

Анализ на рентабилността

Рентабилността характеризира способността на компанията да генерира печалба. При определянето и обаче могат да се използват различни показатели за печалба в зависимост от интересите на потребителя на информацията – брутната печалба, печалбата от дейността, печалбата преди или след данъчно облагане. При наличието на съществени различия в структурата на приходите и разходите през различните периоди най-подходящо е да се използва нормата на печалбата от дейността (оперативната печалба) или на печалбата след данъчно облагане (нетната печалба).

	2015г.	2014г.
Приходи от дейността	2 555	2 295
<i>Печалба преди разходи за лихви, данъци, амортизации и обезценки</i>	364	482
Печалба/ (загуба) от дейността	38	214
Финансов резултат преди данъци	25	209
Нетна печалба/ (загуба)	22	205
<i>НП /норма на печалбата/</i>	<i>0.14</i>	<i>0.21</i>
НПД	0.02	0.09
НПсДО (ННП)	0.01	0.09

Нормата на печалба илюстрира рентабилността на компанията като показва каква сума на печалбата се пада на единица реализирани приходи. И през двата разглеждани периода дружеството отчита положителна норма на печалба, както от оперативната си дейност, така и на нетна база, което е индикация, че не е налице отклонение от изискването за поддържане на капитала. По-ниските стойности на показателя през 2015г. се дължат на увеличението на приходите, съпътстван обаче от понижение в размера на реализираната печалба (причините, за което бяха посочени по-горе).

Показателят за норма на печалбата преди разходи за лихви, данъци, амортизации и обезценки е използван, за да се даде информация за рентабилността на дружеството от оперативната му дейност в парично изражение и без да се отчита влиянието на амортизационната му политика или размера и цената на външното финансиране. Но тъй като структурата на приходите и разходите на дружеството през двата съпоставими периода се запазва относително постоянна и то не е използвало заемни средства за финансиране на дейността си, не се наблюдават и колебания в промените на различните показатели за норма на печалбата по години. Единствено нетната норма на печалба

/след данъчно облагане/ намалява с 1 стотинка повече на единица реализирани приходи в следствие на по-ниските в процентно съотношение разходи за данъци през 2014г. в резултат от реализираната през 2013г. от дружеството загуба.

Един по-задълбочен анализ на рентабилността чрез комбиниране на информация от отчета за приходите и разходите и счетоводния баланс потвърждава направените до тук изводи за финансовото състояние на дружеството, като очертава и някои допълнителни насоки за неговото развитие, изхождайки от промените във възвращаемостта на направените инвестиции и ангажирания капитал.

Показатели	2015г.	2014г.
Общо активи	3 940	3 924
Нетни активи = Собствен капитал (Акционерен капитал + резерви)	3 674	3 648
Оборотен капитал (Текущи активи – Текущи пасиви)	561	988
Печалба преди разходи за лихви, данъци и амортизации	364	482
Нетна печалба	22	205

Норма на възвращаемост	2015г.	2014г.
от общите активи (НВОА)	0.09	0.12
от нетните активи (НВНА)	0.10	0.13
от оборотния капитал (НВОК)	0.65	0.49

Въпреки че показателите за възвръщаемост от общите и нетните активи на дружеството също бележат понижение спрямо предходния отчетен период, макар и с много по-ниска стойност, нормата на възвръщаемост от оборотния капитал се повишава с 14 стотинки, което е индикатор за едно по-ефективно използване на наличните оперативни активи.

Подобна тенденция би се очертала и ако като база за изчисляване на показателите за възвръщаемост се използва нетната печалба вместо тази преди лихви, данъци и амортизации.

Анализ на ликвидността /краткосрочното финансово състояние/

До настоящия момент дружеството финансира дейността си изключително със собствени ресурси, като регистрира много добри показатели на платежоспособност, както в краткосрочен, така и в дългосрочен план. Ликвидността характеризира краткосрочната финансова жизнеспособност на компанията като ключът към нея е размера на поддържаения оборотен капитал /нетните текущи активи/ към всеки един момент.

През изминалия отчетен период дружеството понижава оборотния си капитал в стойностно изражение спрямо равнищата от края на 2014г. поради намалението на текущите си активи, основно в частта на паричните средства. Съответно и показателите, характеризиращи способността му да посреща текущите си задължения бележат известен спад спрямо равнищата си от края на предходната финансова година, но въпреки това за дружеството не съществува реален риск от загуба на ликвидност.

Показатели	2015г.	2014г.
Материални запаси	70	17
Краткосрочни вземания	158	129
Парични средства и еквиваленти	531	1 024
Ликвидни активи	689	1 153
Всичко текущи активи	759	1 170
Текущи пасиви	198	182
Оборотен капитал (Текущи активи – Текущи пасиви)	561	988

Коефициенти за ликвидност	2015г.	2014г.
Текущ коефициент (ТК)	3.83	6.43
Коефициент за (бърза) ликвидност (КЛ)	3.48	6.34
Коефициент за незабавна ликвидност (КНЛ)	2.68	5.63

Тъй като в случая понижението на оборотния капитал се дължи основно на понижението в стойността на разполагаемите парични наличности, които са и най-бързо ликвидните текущи активи, то и спадът на различните показатели, определящи скоростта, с която дружеството би могло да погаси текущите си задължения е пропорционален спрямо стойностите им към края на предходния отчетен период.

Въпреки че стойностите на коефициентите за ликвидност, посочени в последната таблица, особено през 2014г. многократно надвишават считаните за достатъчни да гарантират краткосрочната финансова жизнеспособност на дадена компания, не може да се каже, че те са резултат от лошо управление на наличностите (материални и финансови) или от прекомерно увеличение на дебиторската задлъжнялост. Действително в края на 2014г. дружеството разполага с голяма сума свободни парични средства, но

през последния отчетен период вече се наблюдава реструктуриране на краткотрайните му активи и трансформиране на част от свободните парични наличности в по-ниско ликвидни ресурси.

Дори след регистрирания спад на показателите му за ликвидност дружеството все още се отличава с изключително добрата си платежоспособност в средносрочен план, като не би следвало да изпита затруднения да посреща текущите си задължения дори и при хипотеза на незабавна изискуемост на същите.

Капиталова адекватност /дългосрочна платежоспособност/

Информацията от финансовите отчети на дружеството за последните две години показва, че поне до момента то не изпитва недостиг от финансови ресурси за осъществяване на дейността си и по-нататъшно изпълнение на инвестиционната си програма.

Връзката между дълг и собствен капитал се нарича задлъжнялост или ливъридж. Тъй като към момента дружеството почти не използва външни финансови източници, т.е. финансира се основно от акционерите си, то може да бъде определено като компания с изключително ниска задлъжнялост.

Показатели	2015г.	2014г.
Общи активи	3 940	3 924
Дългосрочни заеми	68	94
Текущи пасиви	198	182
Собствен капитал (Средства на акционерите)	3 674	3 648

Минималните изменения в стойностите на активите, пасивите и собствения капитал на дружеството в положителна посока водят и до запазване на показателите му за задлъжнялост почти без промяна спрямо предходния отчетен период (видно от долната таблица). Следователно то не би следвало да очаква никакви затруднения във връзка с дългосрочната си платежоспособност.

Задлъжнялост	2015г.	2014г.
Финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал)	0.07	0.08
Коефициент на дълга (дълг/ активи)	0.07	0.07
Задлъжнялост на активите (активи/ собствен капитал)	1.07	1.08

Коефициенти на дълга близки до нула показват, че дружеството все още финансира значително по-голяма част от капитала и активите си със собствени средства, което към момента го характеризира като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира.

IV. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Ръководството на дружеството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика. 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.

- Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които

могат да бъдат съществени по отношение на счетоводния отчет;

- Всички фактури и други отчетни документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в счетоводния отчет;

- Ръководителят на дружеството се е съобразявал с всички аспекти на договорите, които е сключил и съзнава, че незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху счетоводния отчет;

- Дружеството притежава изключителни права върху всички свои активи и не са налице искиове или тежести върху имуществото.

1. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНОСНО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЧЕРНО МОРЕ ХОТЕЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД:

Възнагражденията общо на членовете на Съвета на директорите през 2015 г. възлизат на 308 хил.лв. *Размерът на постоянните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите се определя съобразно Политика на възнагражденията на Дружеството, приетата на проведеното на 11.06.2015г. общото събрание на акционерите – на основание чл.37, ал.4 от Устава и по досегашния размер и ред определен в предишни ОСА.*

2. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ И ПРИТЕЖАВАНЕТО НА АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ ЧЛЕНОВЕ НА РЪКОВОДСТВОТО

Акционерното дружество е със 100% частно участие и към 31.12.2015 г. капитала



Годишен доклад – отчет за дейността и състоянието и разяснения по годишния финансов отчет на „Черно Море Хотел Мениджмънт“ АД през периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г.

на дружеството е 500 000 лв./петстотин хиляди лева/, разпределен в 500 000 /петстотин хиляди/ броя безналични поименни акции, всяка една от които с номинална стойност от 1 /един/ лев.

Няма изменение в броя и процента притежавани акции от членовете на Съвета на директорите през 2015 г. Към края на 2015 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на дружеството, както следва:

Николай Кочев Мучев – 307 149 акции, или 61,43% от капитала;

Станислава Стойчева Мучева – 838 акции, или 0,17% от капитала;

Даниел Цонев Косев – 0 акции, или 0,00% от капитала;

Правата на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството са като на всеки един акционер.

3. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНОСНО УЧАСТИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ В ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА, КАТО НЕОГРАНИЧЕНО ОТГОВОРНИ СЪДРУЖНИЦИ

Членовете на Съвета на директорите през 2015 година нямат участие в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и не участват в управлението на други дружества, управители или членове на съвети, освен тези за които са подадени уведомления в предишни събрания.

Членовете на СД *Николай Кочев Мучев* и *Станислава Стойчева Мучева* през 2015 година не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Избраният на 07.02.2014 г. като нов член на Съвета на директорите *Даниел Цонев Косев* притежава повече от 25% от капитала на „Легал инвест“ ООД- акционер в дружеството ни.

Членовете на Съвета на директорите или свързаните с тях лица нямат сключени договори с дружеството, които излизат извън обичайната дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по смисъла на чл.240б от Търговския закон.

4. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНОСНО БРОЯ И ОБРАЗОВАНИЕТО НА ПЕРСОНАЛА

„...Истинският въпрос е как хотелиерската индустрия може да остане конкурентноспособна, високопродуктивна и развиваща се в технологично отношение.. Единият от възможните отговори е, като се привличат таланти...“ Срджан Милекович

Ние знаем, че страстта към хотелиерската индустрия и желанието да се обслужват гости остават основно изискване за всеки хотелиер. Защото независимо от това каква е подготовката му, ако човек не обслужва гостите с желание, той не е подходящ за хотелиерската професия. За това провежданата кадрова политика в Дружеството продължава да е насочена към създаване на ефективна организация на труда и използване на работната сила. Ръководството утвърди процедури, които непрекъснато усъвършенства и развива като усилията му са насочени към сформирание на екип от професионалисти, с които да се обслужва бизнеса. Вниманието е насочено към осигуряване на висококвалифициран персонал, избран при покриване на определени критерии, което в съчетание с добрите условия на труд, които се предоставят гарантират сигурен резултат за качеството на предлаганите услуги. Планирано е разработването на програми за подобряване качеството на услугите и въвеждането на вътрешно-фирмени стандарти, съгласувани с най-добрите европейски практики, системно обучение, квалификация и мотивация на персонала.

2014г.	2015г.	Образование на персонала към 31.12.2015г.	Брой
Средно списъчен брой лица	Средно списъчен брой лица	Висше	18
60	66	Полувисше	3
		Средно спец.	13
		Средно	29
		Основно	3

5. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНОСНО ПЛАНИРАНАТА СТОПАНСКА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2015 г.

От отчетените резултати се вижда, че провежданата икономическа политика на мениджърския екип, в резултат на неговата ангажираност с проблемите на дружеството, дава добри резултати. За това, основните акценти в работата на дружеството продължават да са в следните направления:

5.1. Поетапно обновяване и усъвършенстване на материалната база на хотела чрез реконструкция и модернизация на съществуващата база. *Инвестиционна програма* на дружеството за 2016 година предвижда: **реконструкция на фойе и обслужващи помещения на част от хотел „Черно море“; частично фасадно решение, облагородяване на пространството пред входа; за етажи 7, 8, 9 и 10 – пререшаване, реконструкция и преобзавеждане на стаи и бани, привеждане по изискванията за 4**

звезди, инсталации, дограма, реновиране коридори, стълбищна клетка и прилежащите ѝ помещения.

5.2. Осъществяване на гъвкава и ефективна ценова политика на външния и вътрешния пазар, с цел повишаване на конкурентоспособността на дружеството.

5.3. Разработване на нови клиенти, увеличаване на продажбите и пазарния дял, достигане на висока ефективност и пълна възвръщаемост на инвестициите. Основната насока и акценти в работата на дружеството продължават да бъдат насочени към развитие на конферентния туризъм чрез рационалното опериране и използване конкурентните предимства на хотела.

5.4. През 2015 година онлайн маркетингът в хотелиерството беше в своя разцвет, а социалните мрежи заеха важно място за връзка с клиентите. Ние осъзнаваме нуждата да присъстваме в интернет и да изградим стабилно онлайн присъствие. Подготвяме стратирането на нов осъвременен сайт на хотела. За да сме в крак с новостите, все по-голямо внимание и средства ще се насочват именно към дигиталния свят и неговите различни форми и измерения – изграждане на ефективна стратегия за маркетинг в социалните мрежи, мобилна версия на хотелския уебсайт, изготвяне на интерактивните виртуални турове, а стратегиите за онлайн маркетинг ще включват все повече усилия за увеличаване на резервациите без посредник.

V. Важни събития, настъпили след датата на съставяне на финансовия отчет:

Не са настъпили важни събития в дейността на дружеството между датата на годишния финансов отчет /31 декември 2015г./ и датата на настоящия доклад, които да повлияват резултатите за изминалия отчетен период.

VI. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През отчетната 2015г. в дружеството не е осъществявана научно-изследователска и развойна дейност.

В заключение ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия. Ръководството също така потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено. Ръководството е одобрило за издаване Годишния доклад – отчет за дейността и състоянието и разяснения по годишния финансов отчет на „Черно Море Хотел Мениджмънт“ АД през периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г. и финансовия отчет за 2015г.

Николай Кочев Мучев-

Изн.директор „Черно море хотел мениджмънт“ АД

