LIGHTHOUSE GOLF RESORT BULGARIA

Let's shine

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД

ЗА 2024 година

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. Въведение

II. Обща информация

III. Характеристика на дейността

IV. Преглед на дейността на дружеството през 2024 година

V. Отговорности на ръководството

VI. Рискови фактори

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

VIII. План за развитие на дружеството

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Докладът за дейността на **ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД** през периода от 01.01.2024 до 31.12.2024 г. е съставен съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството и представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно резултатите от дейността и състоянието на дружеството.

II. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Фирма:
ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД

Седалище и адрес на управление: *Република България, гр. София, бул. «Мария Луиза » No.9-11, ет.2, офис 3Б.*

Предмет на дейност:

Предметът на дейност на дружеството е: търговско представителство, посредничество и агентство, строителство, хотелиерство и ресторантьорство, производство и търговия с храни, туристическа и туроператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, балнеолечебна дейност, отдаване и преотдаване под наем на недвижими имоти, управление на недвижими имоти, доставчик на вода, пречистване и отвеждане на отпадни води, за дейностите, за които се изискват лицензи и разрешителни, дружеството ще ги извършва след получаването им, както и всякакви други дейности незабранени със закон.

Капитал:

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД е акционерно търговско дружество по смисъла на чл. 64, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 158 от Търговския закон

Дружеството е 100 % частна собственост;

Капиталът на дружеството е в размер на 590 000 /петстотин и деветдесет хиляди/ лева, разпределени в 5 900 /Пет хиляди и деветстотин/ броя поименни акции, с право на един глас, всяка с номинална стойност от 100 /сто/ лева.

Капиталът на дружеството е внесен изцяло.

Органи за управление:

Орган на управление на дружеството е: Общото събрание на акционерите и Съветът на Директорите.

За периода 01.01.2024 – 31.12.2024 година Съветът на Директорите се състои от следните членове:

1. ГЕОРГИ АЛЕКСАНДРОВ ЧУКЛЕВ
2. АЛЕКСАНДРА ГЕОРГИЕВА ЧУКЛЕВА
3. „ЕКОТРАНЗИТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД

История

Дружеството е учредено през 2011 година.

Първоначалната регистрация

Дружеството е вписано на 15 август 2011 година под ЕИК 201667372 в Търговския регистър на Агенцията по вписванията.

Дружеството е едноличен собственик на капитала на 2 дъщерни дружества:

- „Лайтхаус Бийч“ ЕООД
- Медицински център „Свети Георги Победоносец“ ЕООД

Дружеството има 10% участие в капитала на „Риц Дълбини”ООД

Клонове
Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

Научноизследователска и развойна дейност
Дружеството не извършва научноизследователска и развойна дейност.

III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

1. Пазар на голф услуги в България и пазарни позиции на дружеството.

Голф туризмът е утвърден сегмент от туристическия пазар в България.

Природно – климатичните условия в страната са подходящи за развитието на този вид туризъм: благоприятен климат, удължаващ сезона за игра до 10 месеца и обширни ландшафти с разнообразен релеф и дива природа, подходящи за изграждане на голф игрища.

Първото голф игрище в страната е изградено преди 18 години. Понастоящем функционират 7 голф игрища, всичките - по дизайн на световно известни голф играчи. Игрищата са разположени в комплекси, проектирани и изградени като суперструктури за обслужване на широка гама туристически продукти с високо качество. Материално – техническата база е проектирана в съответствие с последните тенденции в развитието на рекреационния и голф туризъм.

Голфът е нетрадиционен, но вече набрал популярност спорт в България. Голф туризмът е насочен основно към привличане на чуждестранни клиенти. През 2012 г. страната печели награда за Непозната голф десинация от Международната асоциация на голф операторите. България се развива като голф дестинация на висок клас туристически продукти, предлагаща едно от най – добрите за Европа съотношения качество – цена.

Три от най–добрите дизайнерски голф игрища в Европа са изградени на българското Черноморие, в района Балчик – Каварна: Тракийски скали, Блексийрама и Лайтхаус. Областта е изключително красива, богата на природни забележителности и исторически паметници. Голф игрищата са разположени в близост едно от друго – Лайтхаус и Блексийрама са в съседство, а Тракийски скали е на разстояние 6 км от тях. Осигурен е регулярен транспорт за предвижване на голфъри между тях. Локацията и близостта на три професионални игрища от висок клас с индивидуален дизайн обособява района като самостоятелна атрактивна голф дестинация. Компаниите, стопанисващи игрищата се кооперират в можество инициативи и дейности за популяризиране на дестинацията.

Игрище Лайтхаус е открито през 2008 г. Голф комплексът започва да функционира с част от настоящата си суперструктура – голф игрище, Клуб хаус което включва бар 19-та дупка, ресторант Престиж и Прошоп. В периода до 2011 г. се доизгражда цялостната материално – техническа база на комплекса – петзвезден хотел със СПА и уелнес център, външен басейн, ресторанти и барове. Изграждането на хотел със СПА и уелнес център осигурява съществено конкурентно преимущество на голф комплекса в района: голям капацитет с възможности за развитие на рекреационен туризъм, диверсификация на туристическия продукт, достъп до нови пазарни сегменти. До 2024 година са завършени и пуснати в експлоатация 8 конферентни зали, оборудвани с капацитет от 35 до 350 места. През 2019 г. в хотелската база бяха изградени 5-звездни луксозни Пентхаус апартамента, които отговарят на всички нужди на почиващите и тези дошли по бизнес. През 2020г. е изградена газова система за компресиран газ и площадков газопровод за захранване на хотелски комплекс с аквапарк.

Комплексът се популяризира като имиджова дестинация за организиране на корпоративни събития и мероприятия с регулярен/ежегоден характер.

През 2016 игрище Лайтхаус стана член на European golf destination, а „Лайтхаус голф енд СПА хотел“ АД – на European Tour Properties. Всяка година голф игрището на Лайтхаус е домакин на редица частни или спонсорски турнири - за 10 годишнината от създаването на комплекса през 2018 година бе организиран Европейски турнир „Senior Classics”. Комбинирането на различни типове туризъм и преминаването от сезонен обект към целогодишно работещ обект осигурява устойчива заетост през целия сезон.

2. Туристически продукт на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД

2.1. Туристически продукт

Съвкупният туристически продукт на **„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД** включва следните основни направления:

- Настаняване (нощувки)
- Хранене и развлечения
- Голф услуги
- Конфереции, събития и други мероприятия
- СПА и уелнес услуги
- Плажни услуги
- Транспорт и други съпътстващи дейности

2.2. Материално – техническа база

- **Места за настаняване**

Места за настаняване	*Вид*	*Категория*	*Брой легла*
Лайтхаус Голф & СПА хотел	Уелнес хотел	5 з	370

- **Заведения за хранене и развлечения**

Заведения за хранене и развлечения	*Тип*	*Категория*	*Брой места*
	Ресторанти		
Александра	Класически ресторант	4з	300
Ле Пасаж	Специализиран ресторант	4з	150
Престиж	Ресторант с чуждестранна кухня	4з	150
	Барове		
Лоби	Бар-фоайе	4з	20
Инфинити	Бар-басейн	4з	20
Херос бар	Бар плаж	1з	50

- **Професионално голф игрище тип Links с 18 дупки, пар 71, дължина 6170 м –** изградено по дизайн на Ian Woosman
- **Прошоп** – специализиран магазин за голф услуги и стоки.
- **Магазин Промишлени стоки**

- **Конферентни зали**

Конферентни зали	*Брой места*
Посейдон	350
Афродита	70
Морфеус	60
Тера	35
Аполон	35
Зевс	35
Хермес	35
Селена	35
Общо:	**655**

СПА и уелнес център – на площ от 3000 кв.м. разполагащ с парна баня, хамам, лакониум, инфра-червена сауна, охлаждащи душове с лед, джакузи, тепидариум, фитнес, вътрешен басейн, зали за масаж, фризьорски салон и козметично студио

2.3. Капацитет и заетост на местата за настаняване
Годишен капацитет на местата за настаняване

Място за настаняване	*2024г.*		*2023г.*	
	Стаи/ жилища	*Легло дни*	*Стаи/ жилища*	*Легло дни*
	бр.	*бр.*	*бр.*	*бр.*
Хотел 5*	57 147	114 294	53 175	106 350
2024 г. - 366 дни				

Средно годишни показатели за заетост

Показатели за заетост	*2024г.*			*2023г.*			*Изменение*		
	Ср. годишна заетост	*Ср. бр. Гости*	*Ср. престой*	*Ср. годишна заетост*	*Ср. бр. гости*	*Ср. Престой*	*Ср. годишна заетост*	*Ср. бр. гости*	*Ср. престой*
	%	*бр.*	*дни*	*%*	*бр.*	*Дни*	*%*	*бр.*	*дни*
Хотел 5*	48,70	2,03	1,38	47,30	2,02	1,40	1,40	0,01	-0,02
Ср. год. заетост на стаите в хотела/на бр. жилища									

През 2024 година хотелът е отворен за туристи целогодишно. Заетостта бе устойчива през месеците Юни – Септември.

2.4. Структура на заетостта и туристопотока

Структура на заетостта и туристопотока местни/ чуждестранни туристи по места за настаняване:

Местни/ чуждестранни туристи	*2024г.*			*2023г.*			*Изменение*		
	Нощувки	*Гости*	*Легло дни*	*Нощувки*	*Гости*	*Легло дни*	*Нощувки*	*Гости*	*Легло дни*
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Местни	22,00	32,06	22,88	21,16	30,01	21,57	0,84	2,05	1,31
Чуждестранни	78,00	67,94	77,12	78,84	69,99	78,43	-0,84	-2,05	-1,31

Структура на заетостта и туристопотока по националности

Националност	*2024г.*			*2023г.*			*Изменение*		
	Нощувки	*Гости*	*Легло дни*	*Нощувки*	*Гости*	*Легло дни*	*Нощувки*	*Гости*	*Легло дни*
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
България	22,00	32,06	22,34	21,08	29,92	21,50	0,92	2,14	0,84
Румъния	49,11	54,28	53,59	47,09	54,02	52,07	2,02	0,26	1,52
Великобритания	4,39	2,10	3,78	7,33	3,25	6,00	-2,94	-1,15	-2,22
Германия	3,56	1,51	2,82	4,45	2,08	3,82	-0,89	-0,57	-1,00
Франция	4,10	1,68	3,38	2,35	1,14	2,13	1,75	0,54	1,25
Дания	2,23	0,79	1,92	2,54	0,97	2,06	-0,31	-0,18	-0,14
Други	14,61	7,58	12,17	15,16	8,62	12,42	-0,55	-1,04	-0,25

Структура на заетостта и туристопотока по маркетингови сегменти

Цел на престоя	*2024г.*			*2023г.*			*Изменение*		
	Нощувки	*Гости*	*Легло дни*	*Нощувки*	*Гости*	*Легло дни*	*Нощувки*	*Гости*	*Легло дни*
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Почивка	75,90	82,89	81,12	78,63	86,37	82,31	-2,73	-3,48	-1,19
Голф	15,18	5,53	11,47	15,18	6,29	12,51	0,00	-0,76	-1,04
Мероприятия	8,92	11,58	7,41	6,19	7,34	5,18	2,73	4,24	2,23

3. Финансово икономически показатели:

НАИМЕНОВАНИЕ	**Абрев.**	**Стойност хил. лв**		забележка / коментар
		2024г.	*2023г.*	
Финансов резултат	ФР	203	84	
Приходи от продажби	ПрП	12 276	11 529	
Разходи по дейността	РхД	11 012	10 428	
Собствен капитал	СК	397	302	
Пасиви	Пас	23 643	23 845	Дългоср. + краткоср.
Сума на реалните активи	СРАк	24 428	24 398	Сума на актив - невнесен капитал
Разходи за данъци	РД	104	56	
Краткотрайни активи	КА	5 389	4 818	
Краткосрочни задължения	КЗ	5 804	4 885	
Текущи задължения	ТЗ	7 491	5 009	Краткосрочни и текущи дългосрочни

				дългове
Краткосрочни вземания	КВз	3 502	3 048	
Парични средства	П	335	385	
Средна наличност на КМА	СНкма	65	128	(МЗкрая - МЗначало) / 2
Материални запаси	МЗ	1 200	1 070	
Краткоср. фин. Активи	КФА			
Показател за рентабилност		**стойност**		**Формула**
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	0.02	0.01	ФР/ПрП
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	0.51	0.28	ФР/СК
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	0.01	0.00	ФР/Пас
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	0.01	0.00	ФР/СРАк
Показател за ефективност		**стойност**		
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	1.10	1.10	Прих/(Разх + РД)
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	0.90	0.90	Разх/Прих
Показател за ликвидност		**стойност**		
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	0.93	0.99	КА / КЗ
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	0.72	0.77	(КА-МЗ / КЗ
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ	0.56	0.75	(КА-МЗ-КФА) / ТЗ
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	0.04	0.08	П / ТЗ
Показател за фин. Автономност		**стойност**		
Коефициент на фин. Автономност	КФА	0.02	0.01	СК / Пас
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	59.55	78.96	Пас / СК
Показател за обръщаемост на КМА		**стойност**		
Времетраене на 1 оборот, в дни	ВрО	2	4	СНкма * 360 / Прих
Брой на оборотите	БрО	189	90	Прих / СНкма
Заетост на КМА	ЗКМА	0.01	0.01	СНкма / Прих

IV. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД *ПРЕЗ 2024 ГОДИНА:*

1. АКТИВИ

Към 31.12.2024г. ДМА на **ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД** в наличност са както следва в хил. лева:

Нетекущи (дълготрайни) активи	*2024 г.*	*2023 г.*
Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	1	2
Предоставени аванси и нематериални активи в процес на		

изграждане		
Земи и сгради, в т. ч.:	13 419	13 770
- земи	*748*	*748*
- сгради	*12 671*	*13 022*
Машини, производствено оборудване и апаратура	144	160
Съоръжения и други	4 009	4 329
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 200	948
Общо нетекущи активи:	***18 773***	***19 209***

Към 31.12.2024г. нематериалните дълготрайни активи на **ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД** в наличност са, както следва:

- Програмни продукти на стойност 1 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. **ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД** представя в баланса парични средства в размер на 335 хиляди лева.

Парични средства, в хил. лева	***2024 г.***	***2023 г.***
- в брой	46	31
- в безсрочни сметки (депозити)	289	354
Общо за парични средства:	***335***	***385***

2. РАЗХОДИ

Общо разходите за оперативна дейност за 2024 година възлизат в размер на 11 012 хил. лв., докато през 2023 г. разходите са 10 428 хил. лева.

През 2024г. структурата на разходите, съпоставена с 2023г. е както следва:

1. Икономическа същност на отчетените оперативни разходи:

Категория разходи	***2024 г.***	***2023 г.***
Разходи за материали	2 477	2 322
Разходи за услуги	2 440	2 090
Разходи за амортизации и обезценки	824	816
Разходи за персонала	3 105	3 243
Други оперативни разходи	224	229
Балансова стойност на продадени активи	1 942	1 728
Провизии	0	0
Общо оперативни разходи:	***11 012***	***10 428***

Увеличени са разходите за материали и услуги спрямо предходната година, както и реализирано увеличение на балансовата стойност на продадени активи, което се дължи на инфлацията в цените на хранителните продукти.

2.1. Същност на отчетените финансови разходи:

През 2024 г. финансовите разходите са 1 110 хил. лв., в намаление спрямо 2023г. – 1 122 хил. лв., като лихвите генерират лек спад спрямо 2023г. с 54 хил. лв поради приключване на задължението по един от инвестиционните кредити към Уникредит Булбанк АД.

Категория финансови разходи	*Разход - стойност (хил. лв.)*	
	2024 г.	*2023 г.*
Разходи за лихви	921	975
Други финансови разходи – банкови такси и комисионни	137	128
Разходи за обезценка на дългосрочни вземания	48	13
Разходи за валутни разлики	4	6
Общо финансови разходи:	***1 110***	***1 122***

3. ПРИХОДИ

3.1. Структура и динамика на приходите

Видове приходи	*2024г.*	*2023г.*	*Изменение*	
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*%*
Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	12 073	11 377	696	6,96
стоки	*2 925*	*2 869*	*56*	*0,56*
услуги	*9 148*	*8 508*	*640*	*6,40*
Други приходи	203	152	*51*	0,51
Общо приходи от оперативна дейност	**12 276**	**11 529**	**747**	**7,47**
Други лихви и финансови приходи	**49**	**105**	***-56***	**-0,56**
Общо приходи:	**12 325**	**11 634**	**691**	**6,91**

3.2. Структура на приходите от оперативна дейност

Приходи по туристически продукти	*% от приходите от оперативна дейност*
Нощувки	56%
Хранене	23%
Голф услуги и стоки	12%
СПА и уелнес услуги	4%
Други съпътстващи дейности	5%

4. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Собственият капитал на **„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД** е остатъчната стойност на активите след приспадане на всичките му пасиви. Той обхваща:

4.1. **Записан капитал**

Записаният капитал към 31.12.2024 г. е в размер на 590 хиляди лева, който е разпределен в 5 900 броя поименни акции с номинал по 100 лв.

4.2 **Неразпределена печалба** към 31.12.2024г. е в размер на 1 746 хил.лева

4.3. **Непокритата загуба** към 31.12.2024 г. е в размер на (2 038) хил. лева.

4.4. **Текуща печалба** към 31.12.2024 г. е в размер на 99 хил. лева

Общата сума на собственият капитал е 397 хил. лева.

5. ПАСИВИ

Задължения	*2024 г.*	*2023 г.*
Задължения към финансови предприятия	9 121	10 499
Получени аванси	406	372
Задължения към доставчици	945	882
Задължения по търговски заеми	919	862
Задължения към свързани предприятия	11 040	10 419
Други задължения	1 212	861
Общо задължения:	***23 643***	***23 845***

Срочност на задълженията	*2024 г.*	*2023 г.*
Краткосрочни задължения до 1 година	7 491	5 009
Дългосрочност на задълженията над 1 година	16 152	18 836

Дружеството стриктно изпълнява и изплаща в срок своите задължения по банковите кредити .

V. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО:

Ръководството на **ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД** 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
- **ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД** 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
- **ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД** притежава правата върху всички свои активи.

Информация, относно придобиване и притежаването на акции на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД от членове на ръководството

Членовете на ръководството не притежават акции.

VI. РИСКОВИ ФАКТОРИ

1. Валутен риск

„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД осъществява дейността си основно на европейския и българския пазар. Паричните постъпления, вземания и задължения са в евро и лева. Дружеството не е изложено на валутен риск.

2. Ценови риск

„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД провежда политика за удължаване на туристическия сезон и разширяване на пазарните сегменти. Налице е устойчиво нарастване на платежоспособното търсене на туристическите продукти на дружеството.

Пазарните цени са устойчиви. **„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД** предлага висок клас съвкупен туристически продукт на атрактивни за Европа цени. Преобладаващите клиенти са чуждестранни туристи от страни на ЕС.

Материално – техническа база е основа за развитието на организирания туризъм в комплекса, и създава всички условия необходими за пълнага гама от предоставените услуги (настаняване, храна, голф услуги, спа услуги, транспорт и други). Не се очаква значително увеличаване на разходите за поддръжка и други съпътстващи дейности.

Дружеството не притежава акции и ценни книжа, обект за търгуване и не търгува с финансови инструменти.

„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД не е изложено на ценови риск вследствие на неблагоприятни изменения в платежоспособното търсене, пазарните цени или разходите за услугите.

3. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност **„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД** е изложен на управляем кредитен риск във връзка с кредитна експозиция към Уникредит Булбанк АД и търговските заеми от свързани и несвързани лица. Всички получени заеми от дружеството са въз основа на писмени договори, в които са определени съответните лихвени проценти и срок на погасяване. Увеличението на лихвите по банковите кредите ще създаде допълнително натоварване на паричните потоци , което е управляемо от дружеството.

Финансовите активи на **„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД** са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства и разплащателните операции са съсредоточени в Уникредит Булбанк АД - банка с висока репутация и стабилна ликвидност. Събираемостта и концентрацията на вземанията се следи текущо, съгласно установената политика на **„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД**. Финансово – административния отдел извършва ежедневен преглед на постъпленията и откритите позиции по клиенти.

4. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация **„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД** да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж.

„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, с цел поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства и безпроблемно финансиране на дейността.

„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД ползва привлечени кредитни ресурси от Уникредит Булбанк АД и търговските заеми от търговски дружества.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез задълбочен анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

5. Риска на лихвоносните парични потоци

„ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД управлява надеждно лихвоносните активи при определени в договори фиксирани лихвени проценти, което прави дружеството независимо от промените в пазарните лихвени равнища.

Лихвите по кредитите, ползвани от „**ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ“ АД** са определени в съответните договори.

VII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ:

След дата на ГФО до датата на неговото одобряване не са настъпили други коригиращи събития, които да доведат до признаване на суми в годишния финансов отчет на дружеството.

Всички събития и дейности, настъпили през отчетната 2024г. са отразени в годишните финансови отчети.

VIII. ПЛАН ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

1. <u>В краткосрочен план през 2026 година:</u>

- Целенасочени мерки и ефективно изпълнение за запазване на конкурентно способността чрез оптимизиране на енергийните разходи с оглед запазване на заетостта и квалифицираният персонал.
- Повишаване качеството и разнообразието на Спа услугите мотивирани от грижа към гостите на комплекса за качествено обслужване и добър престой.
- Увеличаване предлагането на набора от услуги през зимният период
- Подбор и привличане на квалифициран персонал от трети страни.
- Акцент в разработването на специализирани туристически продукти, които притежават потенциал за преодоляване на сезонността.
- Разработване на туристически продукти като комбинация между специализирани видове туризъм.

2. <u>В средносрочен план 2026-2028 година:</u>

- Диверсификация на туристическите продукти и дистрибуционните канали за разширяване на пазарните сегменти, свързани с постоянно променящия се консуматор – много по-опитни и взискателни клиенти, демографски промени (остаряване на населението, миграции, диверсифициране на семейната структура), променящи се ценности и начин на живот.
- Повишаване на конкурентоспособноста чрез повишаване на качеството на туристическия продукт , силен бранд на дестинацията и продуктова специализация и диверсификация.
- Увеличаване на заетостта извън пиковия летен сезон, чрез промяна на структурата на предлаганите продукти от „Икономика на услугите“ към „Икономика на изживяванията“.
- Увеличаване дела на специализираните видове туризъм, водещи до целогодишна и позитивна натовареност- балнео (медикъл спа), спа и уелнес, културен, приключенски, конгресен, голф, гурме и др.
- Развитие на уелнес услуги;
- Изграждане на дългосрочни партньорски отношения с големи корпоративни клиенти за провеждане на регулярни/ежегодни мероприятия и утвърждаване на пазара като имиджова дестинация за провеждане на конферентен туризъм;
- Продължаване създаването на интерес и повишаване на информираността за възможностите, които предлага комплекса, чрез увеличаване на инвестициите в маркетинг и реклама;
- Целенасочени мерки за привличане на квалифициран персонал;
- Приемане на мерки за оптимизация на оперативните разходи.

София, 24.03.2025 г.

Изпълнителен Директор:.....
/Георги Чуклев/