Доклад за дейността
на „АХЕЛОЙ ПРОДЖЕКТ“ ООД за 2020 година

I. Увод

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 39 от Закона за счетоводството и има за цел да представи протичането на дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление през 2020 г.

Регистрация и общо описание на дейността

„АХЕЛОЙ ПРОДЖЕКТ“ ООД (Дружеството) е със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Стефан Караджа“ № 28. Регистрирано е в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 15.06.2017 г. с ЕИК: 204641055.

Дружеството е създадено през 2017 г. от „ХОТЕЛ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД и „ПОВИССИМА“ ООД. Първоначално е направена парична вноска от собствениците в размер на 1 хил. лв., представляваща 100% от капитала на Дружеството. През 2018 г. в резултат на преобразуване капиталът на Дружеството е увеличен на 6 585 хил. лв., като част от увеличението представлява непарична вноска, направена от „ХОТЕЛ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД. Следват още няколко решения на собствениците за увеличение на капитала, който към 31.12.2018 г. е в размер на 21 451 хил. лв., а към 31.12.2019 г. и 31.12.2020 г. е 27 900 хил. лв. Следващите решения за увеличаване на капитала са от 20.10.2019 г. с 800 000 лв. и от 25.02.2021 – 1 200 000 лв., вписани в Търговският регистър на 17.08.2021г.

Към 31.12.2020 г. „АХЕЛОЙ ПРОДЖЕКТ“ ООД се представлява и управлява от Венцислав Гергинов Танчев и Селим Емре Юнсев заедно.

Предметът на дейност на Дружеството е хотелиерство и ресторантьорство, както и организиране и осъществяване на туристически услуги, рехабилитационен, балнеологичен и СПА туризъм.

Целта на регистрираното през 2017 г. дружество е създаване на уникален и конкурентен хотелски продукт, който да предложи на своите гости незабравим престой в петзвезден ол-инклузивен комплекс на красивото ни южно черноморие. И така се ражда идеята за „Wave Resort“. За да се избистри концепцията, се водят дълги проучвания и дискусии, следвайки примера на най-добрите ол-инклузивни комплекси в Турция, известна с високото си качество на този тип услуга. Парцелът, върху който се построи хотелският комплекс се намира в близост до гр. Поморие на площ от близо 50 декара. След сериозен подбор се избират архитект и главен изпълнител на обекта. Успоредно с проектирането се започва набирането на средства за финансирането на проекта. От една страна се сключва договор за кредит с Търговска банка. От друга страна, наши партньори-туроператори, запознати в детайли с проекта, предоставят дългосрочно финансиране срещу настаняване на техни туристи в комплекса. Така, заедно с внесения капитал от страна на съдружниците, е събрано цялото финансиране, необходимо за реализиране на идейния проект.

Началото на строителните дейности е м. Януари 2018 г., съгласно Разрешение за строеж № 614 е с дата 22.12.2017 г. Те продължават малко повече от предвиденото /първоначалният пусков срок е 25.04.2019 г. В крайна сметка, разрешението за ползване е с дата 05.07.2019 г., но резултатът е повече от впечатляващ – изграденият и категоризиран с 5 звезди хотелски комплекс „Wave Resort“ предлага на своите гости 426 просторни, луксозно обзаведени стаи, Ultra All Inclusive концепция – 24 часа в

леглощието, 8 заведения за хранене и развлечения, 7 външни басейна, съвременен СПА център, конферентна зала с капацитет от 450 седящи места, множество открити зелени площи, разнообразие от спортни и увеселителни заведения, в т.ч. открит амфитеатър, аквапарк, релакс зона, детски кът, площадки за игра и други.

Дружеството има сключени договори и предлага хотелско настаняване на редица големи туроператори от цял свят, като Jet2Holidays, VTours, Eshet Tours, Club Magelan, OTS, Anex Tourism Worldwide, Rainbow Tours, DerTouristik, Alltours, Balkantours и други.

Развитие на дейността

Реално отварянето на целия капацитет на хотелска част стана постепно от началото на м. Юли 2019 г - в рамките на месец беше пуснат в действие 80 % от капацитета, а в последствие до края на летния сезон бяха подготвени да посрещат туристи всички стаи в „Wave Resort".

Фактът, че продуктът, който предлагаме е освен нов, и далеч по-богат като услуги от повечето съществуващи такива /собствен аквапарк, амфитеатър, повече на брой заведения за хранене, големи басейни, големи общи площи, по-големи и комфортни стаи и др./, води до бързо увеличаване на процента на заетост още в първите месеци от откриването му и достига до 84 % през месец август 2019 г. Разработването му продължава през месеците до края на Октомври. Благоприятната пазарна конюнктура и увеличеното търсене на хотели във високия пазарен сегмент, предлагащи добър продукт, от една страна и спечеленото доверие на клиентите ни от друга намери своето отражение в ранните записвания за сезон 2020 – до края на месец февруари 2020 беше резервиран 70 % от капацитета на хотелския комплекс. За съжаление на ръководството този добър резултат беше заличен до голяма степен от разпространението на вируса на COVID-19 в световен мащаб, но е заявка за бъдещи успешни продажби след нормализиране на епидемиологичната обстановка.

До края на месец Октомври 2019 г. приключи договарянето на сезон Лято 2020, освен сключените дългосрочни договори през 2018 г., беше сключен и нов дългосрочен договор с фирма Eshet Tours.

Зимата на 2019/2020 година, когато записванията, така и очакваните постъпления бяха добри ръководството взе решение да направи допълнителни инвестиции за развитие на хотелския комплекс. Основно те са свързани с довършителни дейности по хотелския комплекс, за да може екстериора и интериора да придобие завършен вид отговарящ на категорията на Wave Resort – 5*. Значителни инвестиции са направени, за да може да изпълним условията за получаване на лиценз за СПА комплекс – закупуване на апаратура и оборудване за кабинетите в медикал СПА частта, монтаж на UV филтър в резервоара за вода и т.н. Третата голяма група разходи е свързана с осъществяване на строително-монтажни дейности с превантивен характер за запазване на имуществото ни и увеличаване на срока му на ползване– изграждане на подпорни стени и обработка с цел запечатване на каменна настилка във фоайето на хотела. През летният сезон закупихме термо-помпа и покривала за полу-олимпийският басейн с което подобрихме значително комфорта на използването на откритите басейни в комплекса с което удължихме и сезона.

Съобразявайки се създалата се икономическата ситуация в края на 2020 сме свели до минимум планираните инвестиции или сме планирали такива, които биха подобрили качеството на получаваната услуга от нашите клиенти или биха намалили разходите.

За нас, както и за повечето предприятия, кризата настъпи твърде неочаквано – от момента на появата на първите признаци за предстоящата криза – липса на нови резервации и отмяна на направени такива, до момента в който взехме решение да

отложим старта на летният сезон не бяха изминали повече от 15 дни. В резултат на въведеният локдаун, предприятието ни се изправи пред сериозно изпитание - да оцелее, в период в който бяхме лишени от приходи, а същевременно трябваше да извършваме разходи, за да поддържаме хотела в готовност да посреща гости от една страна, а от друга да запазим оптимална част от назначения персоналът.

В началото на COVID кризата бяха отмени значителен брой резервации и организирани събития за месеците април и май. Очакваният приход от настаняване са сезон 2020 г. спадна към 02/03/2020 до 06/04/2020 30% и над 50% непосредствено преди отваряне на Wave Resort за летният сезон. Нормализирането на обстановката и сравнително по-малкият брой на случаи на болни от Ковид успя бързо да обърне темпа на резервиране през лятото на 2020 г. В крайна сметка дружеството завърши със следните резултати:

- Приходите от настаняване и допълнителни услуги са нараснали с 20 % спрямо 2019 г., но далеч по-малко от възможностите на комплекса за реализиране на приходи при нормален сезон.
- 54% от общия брой гости посетили хотела през 2020 г. са от България, 19% от гостите са от Румъния, 11% от Германия, 4% от Полша, 3% от Чехия, 2% от Израел.
- 23% от общия оборот за хотелско настаняване през 2020 г. бе реализиран посредством директни продажби.
- 8% от общия оборот за хотелско настаняване през 2020 г. представляват онлайн продажби през посреднически сайтове като Booking.com.
- 20% от общия оборот за хотелско настаняване през 2020 г. е реализиран на пазар Германия.
- 30% от общия оборот за хотелско настаняване през 2020 г. е реализиран на пазари България и Румъния чрез организирани туристи посредством туроператорски фирми.
- През 2020 г. не реализираха програмите си туроператори от пазари Великобритания и Скандинавските страни.
- Продължителността на сезона бе регистрирана от 03/07 до 24/10/2020 г. вкл. или общо 114 дни. Късното отваряне на комплекса поради ограниченията, наложени от COVID-19. възпрепятства реализирането на прогнозните продажби за 2020 г. през април, май и юни.
- COVID-19 наложи и други ограничения, които възпрепятстваха реализирането на прогнозните продажби, а именно експлоатацията на комплекса при ограничен капацитет до 75%.
- През месец юли 2020 г. бе реализирана средна месечна заетост от 60%.
- През месец август 2020 г. бе реализирана средна месечна заетост от 75%.
- През месец септември 2020 г. бе реализирана средна месечна заетост от 60%.
- През месец септември 2020 г. бе реализирана средна месечна заетост от 25%.

Оценката на гостите и специалистите лични и от получените награди до момента:

- Holidaycheck Award 2020 – сред 10-те най-предпочитани хотели на южното ни Черноморие, по оценка на гости. За 2020 г. в световен мащаб с тази награда са отличени 732 хотела от 38 страни;
- първа награда в конкурса „Сграда на годината 2019“ - Годишните награди отличават най-добрите постижения в областта на инвестиционните проекти, строителството и архитектурата в България за изминалата година;
- награда за най-добър „СПА и Уелнес Център на годината“ в Националните награди „Бизнес дама на годината“.

II.Финансово състояние

За 2020 г. дружеството отчита приходи в размер на 8 472 хил. лв., както следва:

- Приходи от продажба на услуги - 8 122 хил. лв.
- Други приходи, в т. ч.: - 350 хил. лв.
  - финансирания - 338 хил. лв.

През 2020 г. се отчита увеличение в размера на приходите от оперативна дейност с 1 738 хил. лв. в сравнение с 2019 г., произтичащо от факта, че дружеството навлиза във фаза на развитие.

Отчетените през 2020 г. разходи от оперативна дейност се разпределят, както следва:

- Разходи за суровини и материали - 2 989 хил. лв.
- Разходи за външни услуги - 1 272 хил. лв.
- Разходи за възнаграждения и осигуровки - 2 877 хил. лв.
- Разходи за амортизации - 4 732 хил. лв.
- Други разходи - 316 хил. лв.

През 2020 г. се отчита увеличение в размера на разходите от оперативна дейност с 3 387 хил. лв. в сравнение с 2019 г.

За 2020 г. дружеството отчита загуба след данъчно облагане в размер на 4 286 хил. лв. В сравнение с предходен отчетен период се наблюдава увеличение с 1 633 хил. лв.

Към 31.12.2020 г. в актива на счетоводния баланс на дружеството са представени:

А. Нетекущи (дълготрайни) активи в размер на 69 626 хил. лв., които включват:

Балансова стойност на дълготрайни материални активи	31.12.2020 г. в хил. лв.
Земи и терени	6 586
Сгради и конструкции	45 141
Машини и оборудване	5 450
Транспортни средства	154
Съоръжения и други	12 248
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	47
Общо:	69 626

Б. Текущи (краткотрайни) активи в размер на 888 хил. лв., които включват:

- Материални запаси - 115 хил. лв.
- Вземания - 620 хил. лв.
- Парични средства - 153 хил. лв.

В. Разходи за бъдещи периоди в размер на 2 702 хил. лв.

В пасива на счетоводния баланс към 31.12.2020 г. са представени:

А. Собствен капитал – 20 610 хил. лв., в т.ч. записан капитал 27 900 хил. лв., допълнителни резерви 236 хил. лв., натрупана загуба от минали години (3 240) хил. лв. и текуща загуба (4 286) хил. лв.

В. Задължения – 53 854 хил. лв., които включват получени аванси, задължения към доставчици, задължения към персонала, осигурителни задължения, данъчни задължения, задължения по договори за финансов лизинг, задължения към финансови предприятия, задължения по търговски заеми и други.

Към 31.12.2020 г. текущите пасиви на дружеството превишават текущите активи, поради което е налице ликвиден риск.

Основни показатели за финансовото състояние:

	Показател	2020 г.	2019 г.	Изменение %
1	Коефициент на ефективност на разходите	0.6641	0.7174	(0.0533)
2	Коефициент на ефективност на приходите	1.5059	1.3940	0.1119
3	Коефициент на обща ликвидност	0.1422	0.1283	0.0140
4	Коефициент на бърза ликвидност	0.1238	0.1151	0.0087
5	Коефициент на незабавна ликвидност	0.0245	0.0910	(0.0665)
6	Коефициент на абсолютна ликвидност	0.0245	0.0910	(0.0665)
7	Коефициент на финансова автономност	0.3827	0.4647	(0.0820)
8	Коефициент на задлъжнялост	2.6130	2.1520	0.4610

III. Категории финансови инструменти

Използваните от предприятието финансови инструменти са:

Категории финансови инструменти:

	31.12.2020 г.	*31.12.2019 г.*
Финансови активи:	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Вземания от клиенти и доставчици	166	66
Парични средства	153	562
Общо:	**319**	**628**

Финансови пасиви, отчитани по амортизируема стойност:		
Задължения по банкови кредити	41 256	37 188
Задължения към доставчици	2 644	6 124
Задължения към свързани лица	437	430
Задължения по договори за финансов лизинг	85	111
Задължения по търговски заеми	991	978
Общо:	**45 413**	**44 831**

Оценка и управление на риска

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството, съгласно политиката определена от управителите. Разработени са конкретни процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти.

Валутен риск

Дружеството извършва своята дейност при активен обмен с чуждестранни доставчици и клиенти.

Основната част от нашите клиенти заплащат за услугите, които потребяват, в лева и евро. Курсът на еврото е фиксиран, поради което не съществува риск от реализиране на загуби при получаване на вземанията си.

Несъществена част от услугите, които използваме от нашите доставчици са във валута, различна от посочените. За контролиране на валутния риск в дружеството има въведена система на следене на движението на валутния курс в чуждестранните валути и контрол върху предстоящи плащания.

Финансовите инструменти, представени в счетоводния баланс към 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г. са деноминирани в български левове и в евро, поради което Ръководството на Дружеството счита, че не е налице съществен валутен риск.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на съществен риск от негативни промени в цените на стоките и услугите, обект на неговите операции, тъй като съгласно договорните отношения с доставчиците и клиентите, те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо цените на пазара и защото те са специфични и за определен кръг клиенти или доставчици, при които има установени процедури за периодично актуализиране спрямо промените на пазара.

Лихвен риск

Ръководството счита, че поради слабото колебание в пазарните равнища на лихвите, дружеството не е изложено на значителен лихвен риск на паричния поток.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск в случай, че клиентите не изплатят своите задължения в договорения размер или на уговорената дата и по този начин Дружеството реализира финансова загуба.

Политиката на ръководството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация, а в определени случаи – предплащане на услуги.

Кредитният риск на паричните средства по банкови сметки е минимален, тъй като Дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг.

Балансовата стойност на финансовите активи, нетно от признатите загуби от обезценки, представлява максималната изложеност на Дружеството на кредитен риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от възможността Дружеството да не погаси в договорения размер или изобщо финансов пасив, или да го погаси в оригинално договорения размер, но на по-късна дата от уговорената. Политиката в тази връзка е насочена към гарантиране на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато те станат изискуеми. Такива ликвидни средства Дружеството акумулира от основната си стопанска дейност, както и от вноски на съдружниците в дружеството, осигуряване на банкови заеми.

Към 31.12.2020 г. текущите пасиви превишават размера на текущите активи, но благодарение на високия рейтинг на хотелския комплекс ръководството разчита на бъдещи нормални и силни туристически сезони, което би могло да генерира достатъчни парични потоци.

IV. През 2020 г. Дружеството не е осъществявало действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

V. Важни събития след балансовата дата

Във връзка с разпространението на COVID-19 всички европейски държави обявиха извънредни мерки с цел по-бързото и безпроблемно справяне със ситуацията, което неминуемо води до затруднения в областта на бизнеса и икономическата дейност в световен и национален мащаб и има непряко неблагоприятно влияние върху оперативната дейност на Дружеството. Ръководството счита текущата ситуация за некоригиращо събитие, възникнало след датата на отчетния период. Ситуацията към датата на публикуване на отчета е изключително динамична и ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени степента на негативно влияние на пандемията върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Дружеството. Ръководството на Дружеството продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на Дружеството.

Анализирайки паричните потоци за следващите години в началото на 2021 г. Ръководството на дружеството взе решение да разсрочим задълженията си за МДТ за 2020 г. към Община Поморие с оглед на осигуряването на ликвидност на дружеството за предстоящият летен сезон. Това разсрочване е одобрено от Общинският съвет с решение от 19.05.2021 г.

На 10 април 2020 г. Българската Народна Банка (БНБ) обяви реда за отсрочване и уреждане на задължения по кредити на физически и юридически лица към банките и техните дъщерни дружества във връзка с въведеното в България извънредното положение на 13 март 2020 г.

Утвърдените правила представляват частен мораториум по смисъла на насоките на Европейския банков орган от февруари 2020 г. относно законодателните и частните

мораториуми върху плащания по кредити във връзка с пандемията от COVID - 19, утвърдени от БНБ на 3 април 2020 г.

През 2021 г. мерките на БНБ бяха удължени както от към срок за кандидатстване така и като увеличени възможности за периоди на дължими лихви и главници които могат да бъдат отсрочени. Използвайки възможността, която ни дават приетите правила цитирани по-горе и с оглед на осигуряване на достатъчна ликвидност за сезон 2021, през месец април 2021 г. е сключен анекс с Търговска банка за удължаване срока по договорите за кредит. Освен това първото погасяване на главница е през 2022 г.

След изтичането на извънредното положение обявено от правителството в началото на 2021 г. е възобновена дейността на дружеството. Дружеството за първа година отваря хотелския комплекс на планираната дата 29.04.2021 г., като бяха взети всички необходими противоепидемични мерки, за да не се допусне заразяване на гостите на хотела, както и на персонала на Дружеството. Инвестира се в най - надеждните мерки за предотвратяването на заразата и в същото време за осигуряване на спокоен и приятен престой на гостите ни.

През месец февруари 2021 г. съгласно протокол от Общо събрание на съдружниците е взето решение за увеличение на капитала в размер на 1 200 хил. лв. На 17.08.2021 г. това обстоятелство е вписано в Търговския регистър по взетите две решения от 20.10.2019 г. с 800 хил. лв. и от 25.02.2021 с 1 200 хил. лв.

VI. Бъдещо развитие

Плановете за бъдещо развитие на дружеството са свързани с усъвършенстването на предлаганите основни услуги в обекта и увеличаване на асортимента от услуги с цел постигане на по-висока удовлетвореност на високите очаквания на туриста, резервирал продукта ни.

Конкретните цели и стратегии за развитие за всяка една от дейностите са следните:

1. За дейност настаняване

- търсене на нови клиенти и разширяване на съществуващите пазарни позиции;
- оптимизиране разходите на дружеството;
- изработването на ценова политика с цел постигане на максимален финансов резултат;
- проучване на нови доставчици на услуги;
- обучение и повишаване квалификацията на персонала;
- въвеждане на нови технологични продукти с цел улесняване и подобряване на работния процес;
- повишаване на технологичното ниво на оборудване на работните места.

2. За рехабилитационните, балнео и спа услугите

- привличане на нови кадри с необходимите знания и опит за сформиране на медицински екип, който да разшири предлаганите услуги от СПА центъра;

- инвестиция в нови уреди;

- изработване на балнео и спа пакети, отговарящи на нуждите на клиентите ни;

- установяване на контакти и сключване на договори със здравни каси.

3. За организацията и провеждането на конференции и мероприятия

- намиране на маркетингов специалист с опит в тази дейност;

- акцентиране върху провеждането на All Inclusive събитията, които от една страна позволяват на клиента да съчетае работната си визита с почивка, а от друга страна организаторите на събития да оптимизират пакетното си предложение, включвайки редица услуги: наем на зала, изхранване, напитки, кафе-паузи, гала вечери, техническо оборудване, спа пакети за участниците, летищни трансфери и други.

В дългосрочен план целим удължаване на сезона, използвайки благоприятните условия и среда за развитие на уелнес, здравен и събитиен туризъм. Считаме, че така ще успеем да минимизираме кратката сезонност на дестинацията и ще наложим висококачествен и предпочитан хотелски продукт, през по-голям времеви прозорец.

30.09.2021 г.

Управител: .....
/Венцислав Танчев/

Управител: .....
/Селим Емре Юпсен/

