

## „ПЧЕЛИН” АД

### ДОКЛАД ЗА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2007 г.

#### I. Представяне на дружеството

Пълно име на дружеството: Акционерно дружество „ПЧЕЛИН”  
/„ПЧЕЛИН” АД/

Дейност на дружеството по съдебна регистрация: Изграждане, експлоатация и покупко-продажба на недвижими имоти, туризъм, рехабилитация, балнеология и балнеологичен туризъм, хотелиерство и ресторантьорство.

Правен статут на дружеството: акционерно търговско дружество, регистрирано по ТЗ с Решение № 1 от 02.08.2005. г. на Софийски градски съд

Адрес на съдебна регистрация: к.к. Пчелински бани, х-л Виталис, общ.  
Костенец

Вид на дружеството: акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон

|            |                 |   |     |
|------------|-----------------|---|-----|
| акционери: | „Ренесанс” АД   | - | 66% |
|            | „Солекс 7” ЕООД | - | 34% |

Капитал: 4 000 000 лв.

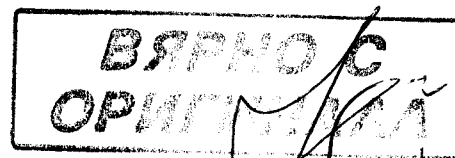
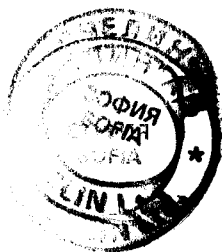
БУЛСТАТ № 131461758

НДР № 4220133449

Управление: Съвет на директорите: Начко Петров.- Председател  
Мария Стоянова – Зам. председател  
Димитринка Кръстева – Изп. директор

Контакти:

Адрес: с. Пчелин,  
Общ. Костенец  
К.к. Пчелински бани  
Оздравителен к-с “Пчелин”



## II. Мисия и цели на дружеството.

Мисията на "Пчелин" АД е предлагане на висококачествени туристически, хотелиерски и балнеологични услуги, изграждане на съвременна, функционална и красива инфраструктура за живеене и отдих.

Целта на дружеството е да реализира печалба, в следните направления:

- да управлява ефективно и доходоносно имотите в капитала на "Пчелин" АД;
- да придобива, изгражда и управлява нови имоти, гарантирайки максимален доход на акционерите на "Пчелин" АД.

## III. Структура и персонал

Моделът на организационната структура на „ПЧЕЛИН“ АД през 2006 г. е определен от конкретните особености и условия на „Пчелин“ АД, необходими за изпълнението на бизнес плана на дружеството.

Дейностите по правно, административно, счетоводно, транспортно и информационно обслужване на дружеството се изпълняват по сключени договори от специализирани фирми .

Политиката на "Пчелин" АД по отношение на служителите е насочена към:

- създаване на благоприятна работна среда и организация на работа в екип;
- поддържане и насърчаване на мотивация у всеки служител;
- повишаване квалификацията на специалистите;

Тази политика все още не дава резултати .В екипа на дружеството все още няма необходимите специалисти. Образователно ниво на персонала е много ниско.

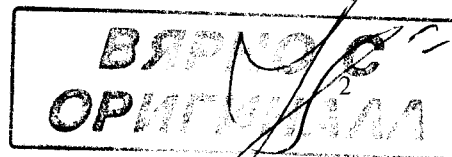
В началото на месец януари 2006 г. в дружеството са заети 30 работници и служители по основен трудов договор, като към 31.12.2006 г. техният брой е 34. През годината се наблюдава текучество на персонала.

През годината са извършени седем прекратявания на 17 трудови договори, чийто основание е по чл. 325, т.1 от КТ – по взаимно съгласие . Към 31.12.2007 г. в дружеството са назначени 22 служители.

### Справка за персонала

|                                    |                                    |    |
|------------------------------------|------------------------------------|----|
| Към 01/01/2007 брой персонал по    | трудова договор-                   | 19 |
|                                    | По граждански договор              | 10 |
|                                    | По договор за контрол и управление | 1  |
| общо 30бр                          |                                    |    |
| Към 31/12/2007 брой персонал по    | трудова договор                    | 22 |
|                                    | По граждански договор              | 11 |
|                                    | По договор за контрол и управление | 1  |
| общо 34бр                          |                                    |    |
| Общо назначени през 2007г          | 22                                 |    |
| Общо напуснали/уволнени през 2007г | 17                                 |    |

Персоналът в дружеството е разделен в 5 категории, съгласно изискванията на Националната класификация на професиите и дейностите и действащата нормативна



уредба, за определяне на минималните осигурителни прагове за всяка категория. Персоналът е разделен в следните основни категории:

- ☐ Ръководен персонал (1) ;
- ☐ Помощен персонал (5);
- ☐ Персонал зает с услуги (21);
- ☐ Оператори, съоръжения, машини (3);
- ☐ Нискоквалифицирани работници (4).

Работниците и служителите в дружеството не притежават необходимата квалификация и образование.

През 2007 год. в дружеството към месечната основна заплата не се изплащаха социални средства. Средната работната заплата в дружеството за 2007 год. е 306 лв.

През 2006 година в дружеството не е допусната трудова злополука.

Имайки предвид настоящите и бъдещите цели на дружеството през отчетния период бяха проведени седем акции за подбор на работници и служители – зам. Управител, рецепционисти, камериерки, сервитьори, готвачи. Въпреки широко разпространените обяви за набор на специалисти не бяха постигнати желаните резултати : не се явиха кандидати с необходимата квалификация, отговорност. Причините са преди всичко обективни – недостиг на работници е сферата на туризма в страната.

#### IV. Пазар и пазарни позиции

През 2007 год. развитието на туристическия бранш в страната ни бележи ръст на подобрене от гледна точка на видово разнообразие на предлаганите услуги в.ч. активирание предлагане на балнеоложки курорти и термални минерални извори.

За жалост региона, в който се намираме е с изключително лоша инфраструктура и усилията ни в насока подобрене за момента са едностранни.

Хотел Виталис, който се управлява и стопанисва от ПЧЕЛИН АД, се наложи като интересно и приятно място за почивка в края на седмицата на средната класа работещ българин.

#### V. Реализация на стопанска дейност

През периода 01.01.2007г – 31.12.2007 г. „ПЧЕЛИН“ АД следва изпълнението на заложените мероприятия в Бизнес-план 2007г.

##### **1. Хотелиерски услуги и експлоатация на недвижим имот, собственост на дружеството**

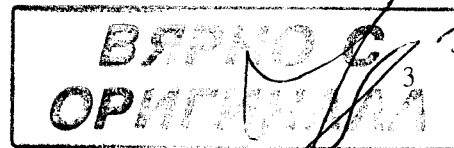
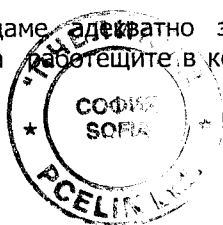
- Хотелиерски услуги и експлоатация на Хотел Виталис:

При изпълнението на тази планирана дейност за този период имаше значителни обективни и субективни фактори, които да повлияят значително върху хода на изпълнението на набелязаното в бизнес-плана, като запонало стоителство на жилищна сграда Акварекс в непосредствена близост с хотелски комплекс и продължаващите реконструкции и ремонти в хотел Виталис, който значително затрудниха експлоатацията на хотела. След договорка със строителната фирма изпълнител на обектите за прекратяване на работа през почивните дни, заетостта на комплекса достигна 87% за тези дни.

Бе извършен основен ремонт на хотел Виталис, като за целта комплексът бе затворен за посетители от 01.07.08 до 01.11.08 год.

Изпълнението на заложените параметри по приходната част в Бизнес план 2007, бе затруднено и от голямото текучество на персонал и дори липса на такъв в определени моменти. Това се дължи на дефицита на персонал в туризма в страната, ниско възнаграждение което предлагаме в момента, ниска квалификация, съкратен щат.

За в бъдеще предвиждаме адекватно заплащане на добри специалисти, повишаване на квалификация на работещите в комплекса, наемане на допълнителни



сезонни работници и възможности за изплащане на допълнителни социални възнаграждения

През отчетния период дружеството не изпълняваше адекватна рекламна политика за увеличение на приходите от хотелиерски услуги.

Въпреки слабата реклама, заетостта на хотелския комплекс е увеличена в сравнение със същия период на миналата година с 3.7% а оборота на комплекса е увеличен с 32%.

## **2. Доизграждане и продажба на жилищна сграда "Акварекс".**

Жилищна сграда "Акварекс" по архитектурен проект е с РЗП 2477 м2, състояща се от 26 апартамента.

Бизнес намеренията на дружеството за доизграждане са изчислени по предварителни разчети, с етап на завършеност „до ключ“. Прогнозираният срок за доизграждане на сградата и инфраструктурата около нея е до 01.04.2008 г.

Във финансовите разчети очакваните приходи от продажби се реализират до м. 31.12.2008 г., т.е. до 8 месеца след изграждане на сградата

Успоредно с изграждане на сграда „Акварекс“ дружеството приключи с разглобяване на незавършеното строителство на сграда – Хранителен блок

Бе взето решение да се забави предлагането на продажба на жилища до момента на значителното напредване на строежа и за 2007 год. бяха продадени само 8 апартамента. Към 31. 12. 2007 сграда е изпълнена на груб строеж.

## **3. Покупко-продажба на имоти**

През изтеклия период беше извършена продажба на имоти:

- продадени са /на „зелено“/ 8 бр. апартаментите в жилищна сграда Акварекс
- покупки:

През отчетния период не бяха закупени нови терени и имоти

## **4. Подготовка на имоти собственост на дружеството, подлежащи на развитие**

Като такива са определени:

- ваканционно селище с 21 къщи
- зони за рекреация в рамките на комплекса
- многофункционална зала /конферентна/зала за хранене/дискотека
- пералня и химическо чистене
- термо-отоплителна централа

В отчетния период бе заложено преди всичко да се изпълняват проектански работи по тези имоти.

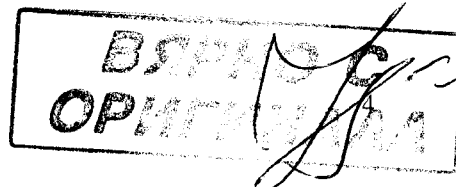
- Окончателно бе приета концепцията за изграждане на :
- ваканционно селище с 21 къщи
- зони за рекреация в рамките на комплекса
- многофункционална зала /конферентна/зала за хранене/дискотека
- пералня и химическо чистене
- термо-отоплителна централа

Приключено е работно проектиране на тези обекти след разглеждане на различни предложени идеини проекти.

## **6. Финансово обезпечение**

За изминалия период основните приходи, необходими за дейността на дружеството идват от:

- приходи от хотел



- продажби на апартаменти
- собствен капитал
- кредитни средства от БАКБ

## ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

на „ПЧЕЛИН” АД за периода 01.01.2007 – 31.12.2007 год.

### 1. Основни финансови показатели

|                                           | 2007 год. | 2006 год. |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                           | хил. лева | хил. лева |
| Печалба преди данъчно облагане            | 62        | 19        |
| Парични постъпления от оперативна дейност | 1135      | 546       |
| Нетни активи                              | 5687      | 3516      |

В резултат от стопанската си дейност за периода 01-12 на 2007 год., „ПЧЕЛИН” АД реализира счетоводна печалба в размер на 62 хил. лв.

За отчетния период са реализирани

Приходи от: 1133 хил.лв.

- Продажба на продукция от основна дейност-100
- Продажба на стоки-19
- Продажба на услуги-997
- Други продажби- 15
- Финансови приходи-2

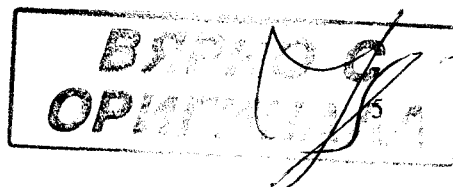
Разходи 459( хил.лв.) за:

- -Разходи от основна дейност 1071 хил.лв

Увеличението на печалбата, спрямо план за отчетния период е 43 хил. лв. и се дължи на печалба от основната дейност на фирмата-хотелиерски услуги и продажба на апартаменти.

През годината не са разпределени дивиденди на акционерите на „ПЧЕЛИН” АД

### 3. Отчет за задължения и вземания



|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Задължения към 31.12.2007г.        |      |
| По лизингови договори              | 30   |
| Към персонала                      | 13   |
| Към социално осигуряване           | 3    |
| ДОД                                | 1    |
| Задължения по дан.временни разлики | 15   |
| Други                              | 1573 |
| Общо                               | 1635 |

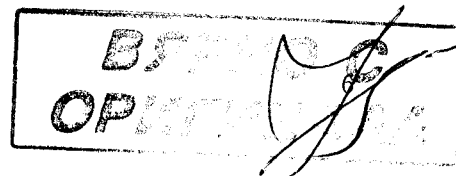
|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Вземания към 31.12.2007 г.        |     |
| -От свързани лица                 |     |
| - Вземания по продажби            | 174 |
| - Вземания по предоставени аванси |     |
| - Вземания по търговски заеми     |     |
| - ДДС за възстановяване           | 178 |
| - Други вземания                  | 5   |
| Общо                              | 357 |

#### 4. Счетоводен баланс

хил. лв.

| Актив                     | към<br>(отчетния<br>период 2007<br>г.) | към<br>31.12.2006г. | Пасив                      | към<br>(отчетния<br>период 2007<br>г.) | към<br>31.12.2006г. |
|---------------------------|----------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------------------|---------------------|
| Дълготрайни активи        | 3895                                   | 3441                | Собствен капитал           | 4000                                   | 4000                |
| Парични средства          | 103                                    | 68                  | Дългосрочни задължения     | 1219                                   | 28                  |
| Стоки и материални запаси | 1235                                   | 328                 | Краткосрочни задължения    | 317                                    | 75                  |
| Краткосрочни вземания     | 355                                    | 263                 | Финансов резултат-натрупан | 52                                     | (3)                 |
| Сума на актива            | 5588                                   | 4100                | Сума на пасива             | 5588                                   | 4100                |

В сравнение с 31.12.2007 год., балансовото число е хил. лв. и се увеличава с %.



Дружеството разполага с дълготрайни активи в размер на хил. лв., който представляват % от общите активи.

Краткотрайните активи са относително балансирани с краткотрайните пасиви, като ги превишават с хил. лв.

**5. Отчет за собствения капитал**

Към датата на отчета собствения капитал е в размер на хил.лв. и има следната структура:

хил. лв.

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Основен капитал                | 4000 |
| Резерви                        |      |
| Финансов резултат с натрупване | 52   |

хил. лв.

|                                     | Основен и капитал | Резерви | Неразпределена печалба | Всичко |
|-------------------------------------|-------------------|---------|------------------------|--------|
| Салдо на 1 януари 2007 г.           | 4000              |         | -3                     | 3997   |
| Разпределение на печалбата          |                   |         |                        |        |
| Финансов резултат за текущия период |                   |         | 55                     | 55     |
| Салдо към 31.12.2007 г.             | 4000              |         | 52                     | 4052   |

ИЗГОТВИЛ:  
Димитринка КРЪСТЕВА  
Исп. Директор на ПЧЕЛИН АД

