

ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

на “ЕЛИНОР” АД гр. София

за 2016 г.

/ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА /

Този отчет е изготвен съгласно, чл.39 от Закона за счетоводството.

При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на дружеството.

Отчета за управление да се разглежда в едно с финансовият отчет на дружеството за 2016 г.

I. Развитие и резултати от дейността на дружеството. Състояние на дружеството и бъдещо развитие.

“Елинор” АД е непублично акционерно дружество по смисъла на Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акционерното дружество е юридическо лице и осъществява дейността си под наименованието “Елинор” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “България” № 118, ет.1, офис 1-11.

Дружеството е вписано в търговския регистър с предмет на дейност: покупка на стоки с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, включително чрез внос и износ, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови и лицензионни сделки, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни,

програмни, импресарски или други услуги, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, лизинг, както и всички дейности, допустими по българското законодателство, които изрично не са забранени със закон, а при необходимост - след издаване на съответен лиценз. През годината основната дейност на дружеството е хотелиерство и отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

Акционерно дружество "Елинор" е наследник на "Елинор" ООД – дружество, което е било учредено през 2002 г. и което е преобразувано чрез промяна на правната форма по чл. 264 от ТЗ. Преобразуваното дружество е прекратено без ликвидация, а всички негови права, задължение и фактически отношения преминават върху новото дружество. Датата на преобразуване е 23.07.2012 г.

Дружеството притежава собствена материална база, която се използва за стопанисване под формата на хотел и отдаване под наем.

Клиентите на "Елинор" АД са както български, така и чуждестранни граждани, ползващи услугите на хотелското обслужване.

Основните цели на дружеството са непрекъснато увеличаване качеството на предлагания продукт – хотелско настаняване и регионално лидерство в така наречените „бутикови хотели“, които се характеризират с отношение към клиента, интересна архитектура и тематично и стилно обзавеждане на стаите.

За 2016 г. нетните приходи от продажбите са 465 хил.лв от които 112 хил.лв от отдаване под наем на имоти и 351 хил.лв от хотелиерската дейност и 2 хил. от продажба на стоки, представляват консумацията на минибар от дейността на хотела.

През 2016 г. нетните приходи от продажба са се увеличили с 105 хил. лв. спрямо 2015 г. Политиката на дружеството бе насочена към снижаване на непреките разходи. Като част от тези мерки са преподписването на договори с по-добри клаузи за дружеството за доставки на телекомуникационни услуги, спедиторски услуги, а също така и ограниченото използване на електроенергия в часовете на върхово отчитане, използване на газова инсталация за отопление.

„Елинор“ АД притежава акции в други дружества на обща стойност 1 хил.лв., които са закупени с цел да бъдат препродадени, но поради свиването на пазара на ценни книжа, се изчаква подходящ момент, книгата да бъдат продадени.

Капацитетът на хотела се ползва през зимния период. През 2016 г., хотелът осъществява дейност и през летните месеци. Планът е и за в бъдеще да продължи да функционира целогодишно.

През 2013 г. дружеството е направило капиталовложения под формата на разширение и реконструкция на хотела.

Промените във валутните курсове не са от значение за предприятието, тъй като приходите на дружеството са в лева.

1. Ликвидност

Показателите за ликвидност за 2016 г. съпоставени с тези от 2015 г. са както следва:

Показател	2016 хил.лв.	2015 хил.лв.	Ръст
Краткосрочни задължения	383	476	80.46
Краткотрайни активи	685	606	113.04
Краткосрочни вземания	450	431	104.41
Краткосрочни инвестиции	1	1	
Парични средства	234	173	135.26
Коефициент на обща ликвидност краткотрайни активи/краткосрочни задължения	1.79	1.27	0.52
Коефициент на бърза ликвидност	1.79	1.27	0.52
Коефициент на незабавна ликвидност	1.79	1.27	0.52
Коефициент на абсолютна ликвидност	0.61	0.36	0.25

Коефициентът за обща ликвидност е изчислен като съотношение между текущи активи и краткосрочни пасиви е увеличен спрямо 2015 г.

Общият коефициент, характеризира степента на покритие на краткосрочните пасиви с текущи активи е 1,79 към 31.12.2016 г., при 1.27 за 2015 г., т.е. срещу всеки един лев краткосрочни пасиви стоят 1,79 лв. краткотрайни активи, които ги обезпечават.

Коефициентът за бърза ликвидност отразява отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси и разходите за бъдещи периоди към краткосрочните пасиви. За 2016 г. също е увеличен.

Коефициентът за абсолютна ликвидност е отношението на паричните средства към текущи задължения.

Нивото на стойностите на абсолютната ликвидност, сравнено с този от 2015 г. показва, че увеличи с 0,25 пункта.

Основният източник на ликвидност за дружеството са само приходите от продажби. Те са и основен паричен поток.

При недостиг на ликвидни средства в дружеството се предвижда изготвяне на програма за съкращаване на непреките разходи.

Матуритета и навременното осъществяване на плащанията се следи текущо от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящи плащания. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си, чрез анализ на структурата и динамиката им и прогнозира бъдещите си входящи и изходящи парични потоци.

2. Показатели за рентабилност

Показатели за рентабилност

Показател	2016 хил.лв.	2015 хил.лв.	Ръст
Финансов резултат	83	12	691.67
Нетни приходи от продажби	465	358	129.89
Собствен капитал	2 642	2 559	103.24
Пасиви	383	476	80.46
Сума на реалните активи	2 343	2 322	100.90
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби финансов резултат/нетни пр. от продажби	17.85	3.35	14.50
Коефициент на рентабилност на собствения капитал финансов резултат/собствен капитал	3.14	0.47	2.67
Коефициент на рентабилност на пасивите финансов резултат/пасиви	21.67	2.52	19.15
Коефициент на рентабилност на активите финансов резултат/реални активи	3.54	0.52	3.03

3. Показатели за Финансова автономност

Показатели за финансова автономност

<i>Показател</i>	<i>2016 хил.лв.</i>	<i>2015 хил.лв.</i>	<i>Ръст</i>
Коефициент на финансова автономност собствен капитал/пасиви	6.90	5.38	1.52
Коефициент на задлъжнялост пасиви/собствен капитал	0.14	0.19	-0.04

4. Показатели за вземанията и погасяване на задълженията

Показатели за вземания и погасявания на задължения

<i>Показател</i>	<i>2015 хил.лв.</i>	<i>2014 хил.лв.</i>	<i>Ръст</i>
Средна наличност на вземания от продажби	26	13	200.00
Средна наличност на задължения към доставчици	16	13	123.08
Сума на доставките	211	208	101.44
Период на погасяване на зад.към доставчици	12.39	13.07	-0.69
Период на събиране на вз.от продажби	20.13	13.07	7.06

4. Капиталови ресурси

През 2016 г. общият капиталов ресурс възлиза на 3 025 хил. лв. От тях 2642 хил. лв. е собствен капитал и 383 хил. лв. привлечен капитал. В сравнение с предходната година общия капиталов ресурс е намален с 10 хил. лв.

Един лев пасиви се покрива с 6,90 лева собствен капитал.

Важен финансов индикатор за дружеството е положителният нетен оборотен капитал в размер на 573 хил. лв. Той е на лице, тъй като краткотрайните активи през анализирания период са повече от краткосрочните задължения на фирмата. Може да се счита, че това е симптоматично за добро финансово здраве. За 2016 г. нетния оборотен /работен/ капитал предполага доверие и е израз на стабилно финансово положение.

5. Резултати от дейността

Основната дейност на дружеството, от което се реализират най-голям обем продажби е хотелиерската дейност и дейността по отдаването под наем

на собствени недвижими имоти. Нетните приходи от продажби за 2016 г. се формира от реализираните приходи от продажба на услуги и от наеми и е в размер на 465 хил.лв.

Финансовият резултат от обичайната дейност е 90 в хил. лв., а след облагане с данъци финансовия резултат е 83 хил. лв. Отчита се ръст на туристи от Гърция и Турция, които са основни клиенти на хотела, но има увеличение на гости от Русия, Румъния и Македония.

II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Към настоящият момент на управителните органи на дружеството не са известни други събития, които биха оказали съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството.

III. Предвиждано развитие на дружеството

Основната цел на дружеството за 2017 г. е да запази стабилната позиция, която има в областта на хотелиерството в региона на гр. Банско.

В конкретен смисъл това означава запазване и ако е възможно увеличаване обема на реализираните нощувки в края на 2017 г.

Основните цели ще бъдат постигнати с една разумна и последователна програма, в която да се постави акцент върху:

- Отчитане влиянието на голямата конкурентна среда в която функционира дружеството и стремеж за непрекъснато подобряване на качеството на предлаганите услуги, запазване на старите клиенти на хотела, запазване на обслужващия персонал на дружеството и често освежаване външния вид на хотела и вътрешното обзавеждане.

- утвърждаване на туристическия продукт, предлаган от дружеството, привличане на нови клиенти, по-широко участие в рекламни кампании, изготвянето на рекламни материали и по-активното използване възможностите на интернет за рекламиране дейността на хотела.

- разработване на план, относно възможността дружеството да функционира и през летния сезон

Дългосрочните цели на дружеството са свързани с подобряване на резултатите постигнати през 2016 по отношение на обема на реализираните нощувки с тенденция за увеличаване на темповете, което да не повлияе на

качеството на услугата хотелско настаняване. По този начин дружеството ще утвърди своите позиции на местния пазар.

IV. Промени в цената на акциите на дружеството

Капиталът на дружеството е 1 020 000 /един милион и двадесет хиляди / лева, записан и изцяло внесен и е разпределен в 102 000 /сто и две хиляди/ броя поименни акции с право на глас с номинална стойност 10 /десет/ лев всяка. Всяка акция дава право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял съразмерно с номиналната стойност на акцията.

Дружеството не притежава акции, които да са допуснати до търговия на регулираният пазар в Република България или друга държава членка.

Съветът на директорите полага усилия за гарантирано справедливо отношение към акционерите, да гарантира правото на глас и мнение на същите.

VI. Друга информация по преценка на дружеството

1. Информация по чл.187д от Търговския закон

Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции през 2016 г.

2. Информация по чл.247 от Търговския закон

През 2016 г. членовете на съвета на директорите не са получавали възнаграждения като такива. Членовете на Съвета на директорите нямат специални права или привилегии да придобиват акции и облигации на дружеството.

3. Договори по чл.240б от Търговски закон

През 2016 г. членовете на Съвета на директорите не са сключвали с дружеството договори по чл.240б от Търговски закон, които излизат от обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, за които са били длъжни да уведомят писмено членовете на Съвета на директорите.

Изп. Директор:.....

/Георги Митев/

