

ДОКЛАД

НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД ЗА 2024 ГОДИНА

1. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Синергон хотели е акционерно дружество, регистрирано в Република България и вписано в регистъра за търговските дружества при Пловдивския окръжен съд по ф.д. № 8314/1991 г. на ПОС, с ЕИК 115010649, със седалище и адрес на управление – гр. Пловдив, ул. „Братаница“ № 12, ет.1. Основната му дейност включва:

- Хотелиерство, ресторантьорство;

2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

2.1 Резултати за текущия период

2.1.1 Инвестиции и организационни събития

а) Описание на инвестициите и организационните събития:

През 2024г. дружеството осъществи инвестиционен проект : закупуване на кухненски уреди ,подопочистваща машина, парогенератор и омекотител за х-л Гларус, пътнически асансьор-2бр., филтър басейн за х-л Искър. Въведените в експлоатация общо ИМС за периода са в размер на 120 хил.лв.

б) Капиталови разходи и придобито дялово участие:

През отчетния период няма извършени операции по придобиване или продажба на дялове и акции на дружества.

Към 31.12 2024 г. инвестициите на "Синергон хотели" АД са в хил. лева :

Дружество	% Участие	2024 г.	2023 г.
Алианс България ЗПАД	0,09%	34	34
Слънчев Бряг 2002 АД	1,69%	2	2
Синергон имоти ООД	134 620 дяла	10288	12386

в) Значими ремонти

През отчетния период са извършени разходи за ремонти и поддръжка в хотелските комплекси на дружеството, на обща стойност 79 хил.лева.

2.1.2 Преглед на дейността

Основният предмет на дейност на дружеството е хотелиерство и ресторантьорство, като търговската дейност през 2024 година се извършва в два собствени хотелски комплекса: "Гларус" и „Искър“, намиращи се в курортен комплекс "Слънчев бряг", община Несебър, със сезонна дейност от май до септември.

Основните резултати от дейността за текущия период са:

а) Брой легла и заетост на хотелите през отчетния период:

Хотелски Комплекс	Брой легла	Реализирани нощувки към 31.12.		Ръст
		2024г.	2023 г.	
Гларус	436	52298	54512	-2214
Искър	322	42879	42738	+ 141
Общо:		95177	97250	-2073

б) Финансови резултати за отчетния период (в хил. лева):

Показатели	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	Ръст
I. Приходи от дейността и финансирания:	6,746	6,008	738
Гларус	3,765	3,461	304
Искър	2,900	2,533	367
Други приходи; финансирания	81	14	67
II. Разходи за дейността общо:	(7,258)	(7,579)	- (321)
Материални разходи	(754)	(880)	- (126)
Външни услуги	(1,011)	(1,089)	- (78)
Амортизации	(857)	(838)	+(19)
Възнаграждения	(2,272)	(2,301)	-(29)
Осигуровки и социални	(375)	(381)	- (6)
Други разходи	(119)	(125)	- (6)
Отчетна стойност на продадените активи	(1,870)	(1,965)	-(95)
III. Финансови приходи и разходи	132	(52)	184
IV. Текущи данъци върху печалбата	-	-	-
V. Отсрочени данъци	-13	-15	-(2)
VI. Финансов резултат - (I+II+III+IV+V)	(393)	(1,638)	1,245

2.1.3 Анализ на резултатите

В хотелите "Гларус" и "Искър" активния туристически сезон започва от м.май и продължи до м.септември. Туристическият сезон през 2024 г. се разви и в двата хотела. Общо приходите реализирани от дейността през 2024г. са с ръст от 738 хил.лв., или с 12% повече в сравнение с предходния период.

Разходите са експлоатационни разходи за поддръжка на хотелите и разходи по извършени ремонти през 2024г. са с 323 хил.лв., или с 5% по-малко в сравнение с предходния период. Реализираните мерки за подобряване на резултатите са:

- поддържане качеството на хотелската база на високо ниво;
- сключване на договори, които осигуряват висока заетост на легловата база.
- гъвкаво ценообразуване.
- провеждане на политика на икономия и намаляване на всички елементи на разходите

Въпреки засилената конкуренция и действащите неблагоприятни фактори които водят до задържане и намаляване на обема и цените на продажбите, от една страна и до увеличение на разходите, от друга страна, дружеството е предприело достатъчно мерки за да изпълни програмата за приходите и финансовия резултат за 2024 година

2.1.4 Структура на основния капитал

"СИНЕРГОН ХОТЕЛИ" АД не е публично дружество по смисъла на ЗППЦК.

През 2010 г. Дружеството е увеличило капитала си чрез апорт на задълженията (главница и лихви) към основния акционер Синергон холдинг АД по договор за отпуснат паричен заем общо в размер на 20 164 хил.лева. През 2018 г. дружеството е извършило обратно изкупуване и обезсилване на 2 000 000 броя акции с номинал 1 лев по цена 2,97 лева на акция и основния капитал става 22 164 хил.лв.

През 2021 г. дружеството обратно изкупува и обезсилва 1 500 000 броя акции с номинал 1 лев по цена 2,36 лева на акция. Разликата между номиналната цена на акциите 1 500 хил.лв и цената на обратното изкупуване в размер на 3 540 хил.лева е показана в Баланса като премиен резерв с отрицателен знак 2 040 хил.лв. Основният капитал на дружеството към 31.12. 2024г е в размер на 20 664 хил.лева.

Акционери към 31.12.2024г.	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (хил.лв.)
Синергон Холдинг АД	99.98%	20 659 489	20 659
Други юридически и физически лица	0.02%	4 543	5
Общо	100%	20 664 032	20 664

2.1.5. Финансово състояние

Задълженията по получени кредити и заеми към 31.12.2024г. дружеството няма. Финансовото състояние на Дружеството е стабилно:

- кредитната задължителност се погаси;
- основните инвестиции са в земи и сгради/хотели с добра локация, чиято пазарна стойност очакваме да се запази;
- налице е постоянна финансова подкрепа от основния акционер "Синергон холдинг" АД, изразяваща се в гарантиране на задълженията на дружеството пред банките и другите кредитори и финансиране на инвестиционната програма.

Основните рискове и тяхното влияние върху финансовото състояние на Дружеството са посочени и анализирани в Приложението към финансовия отчет.

Съществено събитие, което ще има отражение върху финансовото състояние на Дружеството е обявения фалит през м.09.2019г. на британския туроператор Thomas Cook GmbH. Дружеството своевременно е предприело действия по предявяване на вземането си. Подава заявление в електронен вид и се присъединява с предявен иск по процедурата за несъстоятелност на Thomas Cook GmbH в местния съд в гр.Хамбург, Германия. През 2020 г. и 2021 г.е водена кореспонденция с представители на Томас Кук в Австрия, Чехия, Полша, Унгария, Белгия, относно уточняване на сумите по вземането ни.

В началото на 2022г. получихме отговор от адвокат специалист по несъстоятелност Frank Bassermann на писмата и възраженията ни. С него ни информира, че регистрациите ни в процедурата по несъстоятелност на Thomas Cook GmbH са изключени и ни насочва към водене на съдебен процес. Претенциите ни към Thomas Cook Touristik GmbH и Bucher Reisen & Oger Tours GmbH са установени и приети частично, в размер на 203 хил.лв. С протокол на Съвета на директорите от м.01.2022 г.е взето решение по отношение на неприетите от синдиците вземания да не се правят допълнителни разходи по адвокатски, посреднически и други съдебни разходи и да не се влиза в съдебни процедури.

Макар да са получени писма за приети частично и включени в списъка на кредиторите по несъстоятелността вземания, тези плащания не са покрити от осребрените активи на дружеството- масата по несъстоятелността по съразмерност. Значение има и качеството на кредитора-дали е привилегирован по ред за удовлетворяване или не- така привилегировани са вземания от работници и служители, публични вземания, обезпечени вземания и др., които първо биват удовлетворявани. Останалите суми се разпределят по съразмерност между кредиторите с приети вземания

На сайта www.thomas-cook.insolvenz.de е обявено, че производството по несъстоятелност е приключило и е прекратено, а платформата не е повече активна. Някой дружества са продадени. Освен описаните по-горе известия по производството за несъстоятелност, не са получени никакви други, нито са извършени плащания, което означава, че няма да има каквото и да е плащане и не съществуват възможности за предприемане на други действия.

С протокол на Съвета на директорите от 20.12.2024 г.е взето решение да се отпише от Баланса на „Синергон хотели“ АД, съдебното вземане, класифицирано като несъбираемо в размер на 1349252,06 лева, поради изтичане на пет годишния давностен срок на съдебното вземане по дело с Томас Кук, възникнало 2019г., поради приключило и прекратено производство по несъстоятелност на Томас Кук, съгласно чл.37,ал.1 от ЗКПО, и доклад от адвокат А.Ботева.

3. СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2025 г.

Ръководството счита, че основните направления в дейността на Дружеството през 2025г. следва да бъдат:

- Увеличаване на приходите чрез реализиране на инвестиционно намерение: Изготвяне и реализиране на проект за модернизация на ресторанта /тип Шоу кукинг/ и фойето в хотел Гларус. Подновяването на тези пространства както и изнасянето на част от процесите в кухнята непосредствено пред клиента ще повиши качеството на обслужване, изживяването на клиентите, а това ще доведе и до повишаване на тяхната удовлетвореност от предоставяните услуги. Възможността да предложим модерно и атрактивно пространство ще увеличи нашата конкурентноспособност и ще ни постави в по-изгодна позиция спрямо нашите конкуренти за привличане на нови гости.
- В края на сезон 2024 година са сключени договори с основните ни туроператори за сезон 2025 година с ръст на цените: 3% за хотел Искър, поради локацията му и липсата на подобрения, а за хотел Гларус с ръст от 10 %;
- В началото на 2025 година се очаква инфлацията отново да започне да расте. Причината за скока на инфлацията ще е ръстът на доходите, който ще увеличи вътрешното потребление. То от своя страна ще окаже натиск на цените нагоре – най-вече на услугите и хранителните продукти, което засяга непосредствено дейността ни. Очаква се натиск за увеличаване на работната заплата на персонала обслужващ хотелите.
- Ръководството прави опит за компенсиране недостатъчния ръст на договорените цени с гъвкаво ценообразуване чрез увеличение цени на рецепция на останалите туроператори с около 10% ; чрез stop sales с цел поддържане ниво на цените в силните месеци; да не се правят ранни записвания с отстъпки;
- За 2025 г. планираме да работят и двата хотела. При благоприятни тенденции по подготовката за откриване на двата хотела за сезон 2025г. ще е необходимо да се извършат ремонтни дейности, закупуване на инвентар и посуда за двата хотела, работно облекло, предпазни материали и други за нормалното им функциониране;
- Предлагане на пакетни услуги с цел нарастване броя на неорганизираните туристи, извършващи индивидуални пътувания;
- Повишаване качеството, разнообразието в предлагането на услуги през 2025г;
- Повишаване квалификацията на персонала, увеличаване обема на знанията, разработване на нови изследвания с цел подобряване равнището на търговското обслужване.

4. УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството не притежава собствени акции към 31.12.2024 година .

Синергон хотели АД за 2024 г. е с едностепенна система на управление съгласно Търговския закон в Република България.

Към 31.12.2024 г. в Съвета на директорите участват:

Бедо Бохос Доганян (Председател)

Васко Александров Танев (член и изпълнителен директор)

Емануил Иванов Манев (член)

Информация за Съвета на директорите по чл. 247 ал. 2 от Търговския закон:

През отчетния период към 31.12. 2024 година на членовете на Съвета на Директорите са начислени възнаграждения в размер на 301 хил.лева общо.

1. Бедо Бохос Доганян – председател на СД. Не притежава акции от дружество.
2. Васко Александров Танев – член на СД и изп.директор на дружеството. Не притежава акции от дружество.
3. Емануил Иванов Манев – член на СД. Не притежава акции от дружество.

Членовете на Съвета на директорите придобиват акции по общия ред, съобразно изискванията на действащото законодателство. Към 31.12. 2024 год. членовете на СД не са придобивали и прехвърляли акции.

Членовете на Съвета на директорите имат следните участия в други дружества:
Бедо Бохос Доганян е член на Надзорния съвет на Синергон холдинг АД; член на Съвета на Директорите на Омега Би Ди холдинг АД, Топливо АД и Светлина АД, Ви-газ България ЕАД, Управител на Витошки имоти ООД.

Васко Александров Танев участва в Управителния съвет на Синергон холдинг АД.
Членовете на Съвета на Директорите или свързани с тях лица не са сключвали с дружеството договори, излизащи извън обичайната му дейност или съществено да се отклоняват от пазарните условия.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2024г. е спазен принципът на предпазливостта.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

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.

По нареждане на Съвета на директорите:

Васко Танев
Изпълнителен директор
СИНЕРГОН ХОТЕЛИ АД