

ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

на “ЕЛИНОР” АД гр. София

за 2018 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 2018 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 2018 г. нетните приходи от продажбите са 558 хил.лв от които 124 хил.лв от отдаване под наем на имоти и 431 хил.лв от хотелиерската дейност и 3 хил. от продажба на стоки, представляват консумацията на минибар от дейността на хотела.

През 2018 г. нетните приходи от продажба са се увеличили с 69 хил. лв. спрямо 2017 г., което се дължи на оптималната ценова политика и налагането на хотела като бутиков. 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, следиторски 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, книжата да бъдат продадени.

Капацитетът на хотела се ползва през зимния период. През 2018 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 2018 г. съпоставени с тези от 2017 г. са както следва:

Показател	2018 хил.лв.	2017 хил.лв.	Ръст
Краткосрочни задължения	122	80	42,00
Краткотрайни активи	598	605	-7,00
Краткосрочни вземания	330	322	8,00
Краткосрочни инвестиции	1	1	0,00
Парични средства	205	181	24,00
Коефициент на обща ликвидност краткотрайни активи/краткосрочни задължения	4,90	7,56	-2,66
Коефициент на бърза ликвидност	4,39	6,30	-1,91
Коефициент на незабавна ликвидност	4,39	6,29	-1,90
Коефициент на абсолютна ликвидност	1,68	2,26	-0,58

Коефициентът за обща ликвидност е изчислен като съотношение между текущи активи и краткосрочни пасиви и е намалял спрямо 2017 г. Въпреки това стойностите му са високи и не индикират за негативни тенденции.

Общият коефициент, характеризира степента на покритие на краткосрочните пасиви с текущи активи е 4,90 към 31.12.2018 г., при 7,56 за 2017 г., т.е. срещу всеки един лев краткосрочни пасиви стоят 4,90 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 2018 г. също е намален.

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

Нивото на стойностите на абсолютната ликвидност, сравнено с този от 2016/7 г. показва, че е намалял с 0,58 пункта.

Основният източник на ликвидност за дружеството са 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	2018 хил.лв.	2017 хил.лв.	Ръст
Финансов резултат	-49	78	-127,00
Нетни приходи от продажби	558	489	69,00
Собствен капитал	2 547	2 657	-110,00
Пасиви	122	80	42,00
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби финансов резултат/нетни пр. от продажби	-8,78	15,95	-24,73
Коефициент на рентабилност на собствения капитал финансов резултат/собствен капитал	-1,92	2,94	-4,86
Коефициент на рентабилност на пасивите финансов резултат/пасиви	-40,16	97,50	-137,66

3. Показатели за Финансова автономност

Показатели за финансова автономност

Показател	2018 хил.лв.	2017 хил.лв.	Ръст
Коефициент на финансова автономност собствен капитал/пасиви	20,88	33,21	-12,34
Коефициент на задлъжняост пасиви/собствен капитал	0,05	0,03	0,02

4. Показатели за вземанията и погасяване на задълженията

Показател			
Средна наличност на вземания от продажби	26	30	86,67
Средна наличност на задължения към доставчици	17	17	100,00
Период на погасяване на зад.към доставчици	10,97	12,52	-1,55
Период на събиране на вз.от продажби	16,77	22,09	-5,31
Показател	2018 хил.лв.	2017 хил.лв.	Ръст

4. Капиталови ресурси

През 2018 г. общият капиталов ресурс възлиза на 2 669 хил. лв. От тях 2547 хил. лв. е собствен капитал и 122 хил. лв. привлечен капитал.

Един лев пасиви се покрива с 20,88 лева собствен капитал.

Важен финансов индикатор за дружеството е положителният нетен оборотен капитал в размер на 476 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 2018 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 2018 г. се формира от реализираните приходи от продажба на услуги и от наеми и е в размер на 558 хил.лв.

Финансовият резултат от обичайната дейност е 38 хил. лв. загуба, а след облагане с данъци финансовия резултат е 49 хил. лв. Загуба. Въпреки загубата се отчита ръст на туристи от Гърция и Турция, които са основни клиенти на хотела, но има увеличение на гости от Русия, Румъния и Македония. Причината за счетоводната загуба е разпределени суми в полза на собствениците в общ размер на 158 хил.лв, които са отразени в азходите на дружеството.

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 2019 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 2019 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 2018 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 2018

г.

2. Информация по чл.247 от Търговския закон

През 2018 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 2018 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 Илиев/

