



Let's shine

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД
ЗА 2012 година

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. Въведение

II. Обща информация

III. Характеристика на дейността

IV. Преглед на дейността на дружеството през 2012 година

V. Резултати от дейността

VI. Отговорности на ръководството

VII. Рискови фактори

VIII. Важни събития настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

IX. План за развитие на дружеството

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Докладът за дейността на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД през периода 01.01.2012 - 31.12.2012 г. е съставен съгласно чл.33, ал.1 от Закона за счетоводството и представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно резултатите от дейността и състоянието на дружеството.

II. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Фирма:

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД

Седалище и адрес на управление: *Република България, гр. София, бул «Александър Стамболийски» No. 55.*

Предмет на дейност:

Предметът на дейност на дружеството е: търговско представителство, посредничество и агентство, строителство, хотелиерство и ресторантьорство, производство и търговия с храни, туристическа и туроператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, балнеолечебна дейност, отдаване и преотдаване под наем на недвижими имоти, управление на недвижими имоти, доставчик на вода, пречистване и отвеждане на отпадни води, за дейностите, за които се изискват лицензи и разрешителни, дружеството ще ги извършва след получаването им, както и всякакви други дейности незабранени със закон.

Капитал:

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД е акционерно търговско дружество по смисъла на чл. 64, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 158 и сл. от Търговския закон

Органи за управление:

Орган на управление на дружеството е Съветът на Директорите.

За периода 01.01.2012 – 31.12.2012 членове на Съветът на Директорите се състои от следните членове са:

1. ГЕОРГИ АЛЕКСАНДРОВ ЧУКЛЕВ
2. ТИХОМИР ИВАНОВ ТРЕНДАФИЛОВ
3. ХРИСТО ВАСКОВ ХРИСТОЗОВ

История

Дружеството е учредено през 2011 година чрез апорт на търговско предприятие от Лайтхаус Хотел ЕООД ЕИК 201126299.

Първоначалната регистрация

Дружеството е вписано на 15 август 2011 година под ЕИК 201667372 в Търговския регистър на Агенцията по вписванията

Наличие на клонове:

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

1. Пазар на голф услуги в България и пазарни позиции на дружеството

Голф туризмът е нов и тепърва развиващ се сегмент от туристическият пазар в страната. Наскоро България спечели приз за "Непознатата голф дестинация". В Североизточна България има 3 голф комплекса, 2 от които функционират от 2009 г., а третият е открит през 2011г. и тепърва се разработват като дестинация и имидж.

Същевременно резултатите са повлияни негативно от икономическата криза в страната, рецесията в Европа и все още ниската степен на познаваемост на България като туристическа голф дестинация. Освен местният пазар следва да отчитаме и ситуацията на регионалният пазар, в който Турция играе доминираща роля. България има своите климатични предимства пред Турция и близостта до Румъния където този сектор е все още по-слабо развит. Определящ фактор за развитието на голф туризма в страната е България да се позиционира като позната и привлекателна голф дестинация в Европа

2. Туристически продукт на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД

2.1. Съвкупният туристически продукт на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД включва следните основни направления:

- **Нощувки** в петзвезден уелнес хотел, който е изграден "в съответствие с най-високите международни и национални стандарти".
- **Хранене и развлечения** предлагани от четиризвездни ресторанти и барове.
- **Спортни услуги:** професионално голф игрище с 18 дупки и драйвинг рендж, Голф Академия, закрити и открити басейни, фитнес център, закрити и открити спортни съоръжения
- **Търговия:** широк асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита
- **Конгресни мероприятия:** с комфортни конферентни зали Лайхаус Голф енд Спа е притегателен център за участници в регионални, национални и международни конгресни мероприятия
- **СПА услуги:** в 3000 кв.м. луксозен СПА и уелнес център;

Основни продукти	Относителен дял 2012	Относителен дял 2011
настаняване	39,81%	42%
ресторанти и барове	30,03%	28%
гольф игри и гольф услуги	23,50%	24%
спа услуги	2,96%	5%
конгресен център	0,43%	1%

2.2. През 2012 година Дружеството експлоатира следните пет обекта на територията на комплекса:

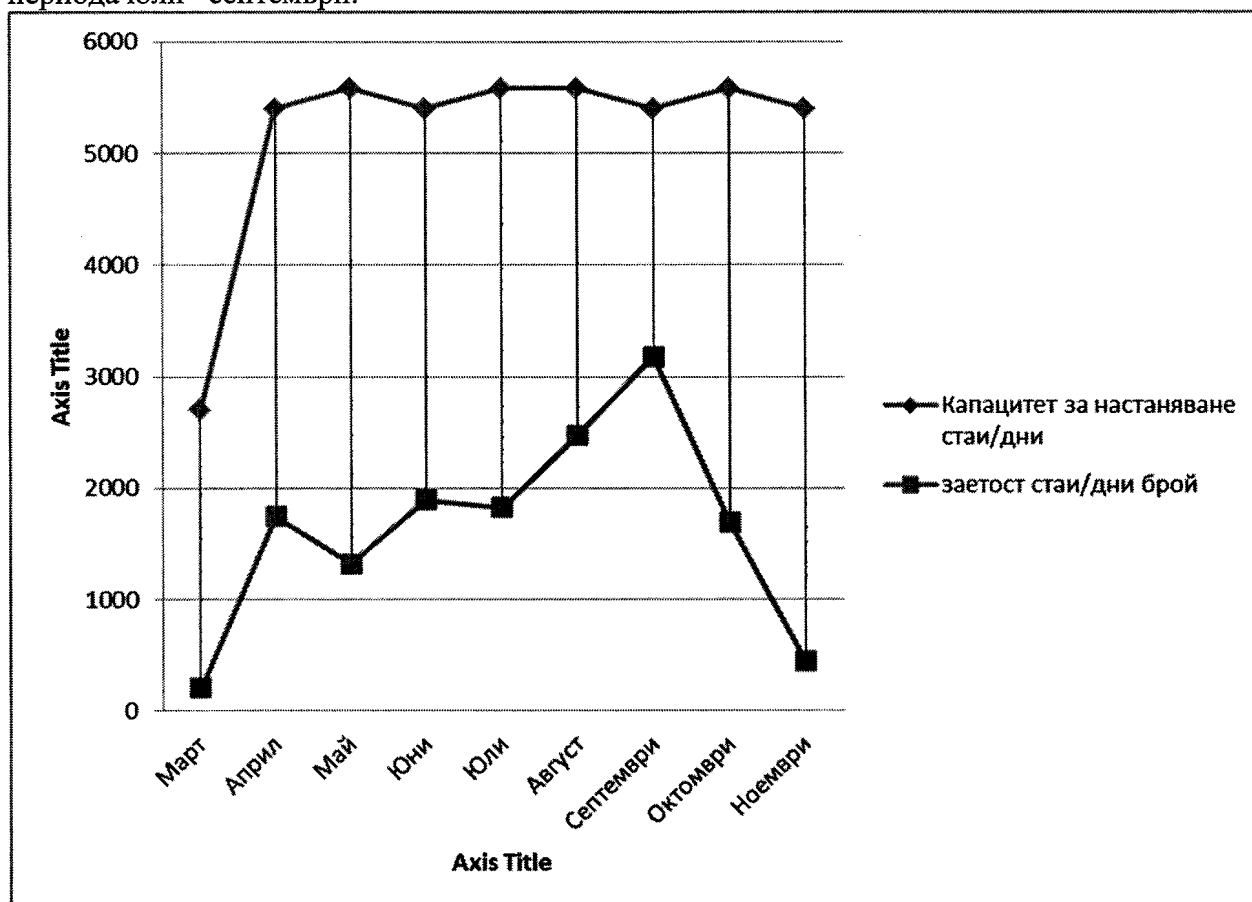
Наименование	Вид	Категория	Брой легла/места
Лайтхаус Голф&Спа хотел	Уелнес хотел	5 з	360
Александра	Класически ресторант	4з	300
Фуке	Специализиран ресторант	4з	150
Престиж	Ресторант с чуждестранна кухня	4з	150
Лоби	Бар-фоайе	4з	20
Джънгъл	Бар-басейн	4з	20
Инфинити	Бар-басейн	4з	20

2.3. През 2012 година в хотела са били настанени относително местни туристи и чуждестранни туристи от над 30 чужди националности, сред които най-висок е относителният дял на туристите от Румъния. Повече от половината от чуждестранните туристи са с престои от 2- 3 дни – уикенд и дълъг уикенд. Близо двете трети от настанените българи са във връзка с организирани специални събития в комплекса. Сред месните туристи преобладава делът на организирани туристи, доколкото при чуждестранните броят организирани почти се изравнява с броя на неорганизираните туристи.

Наименование	Общо 2012	Общо 2011
Български	14620	14620
Други европейски	239	239
Категория 34 настаняване чуждестранни	9240	9240
Категория 34 настаняване български	16020	16020

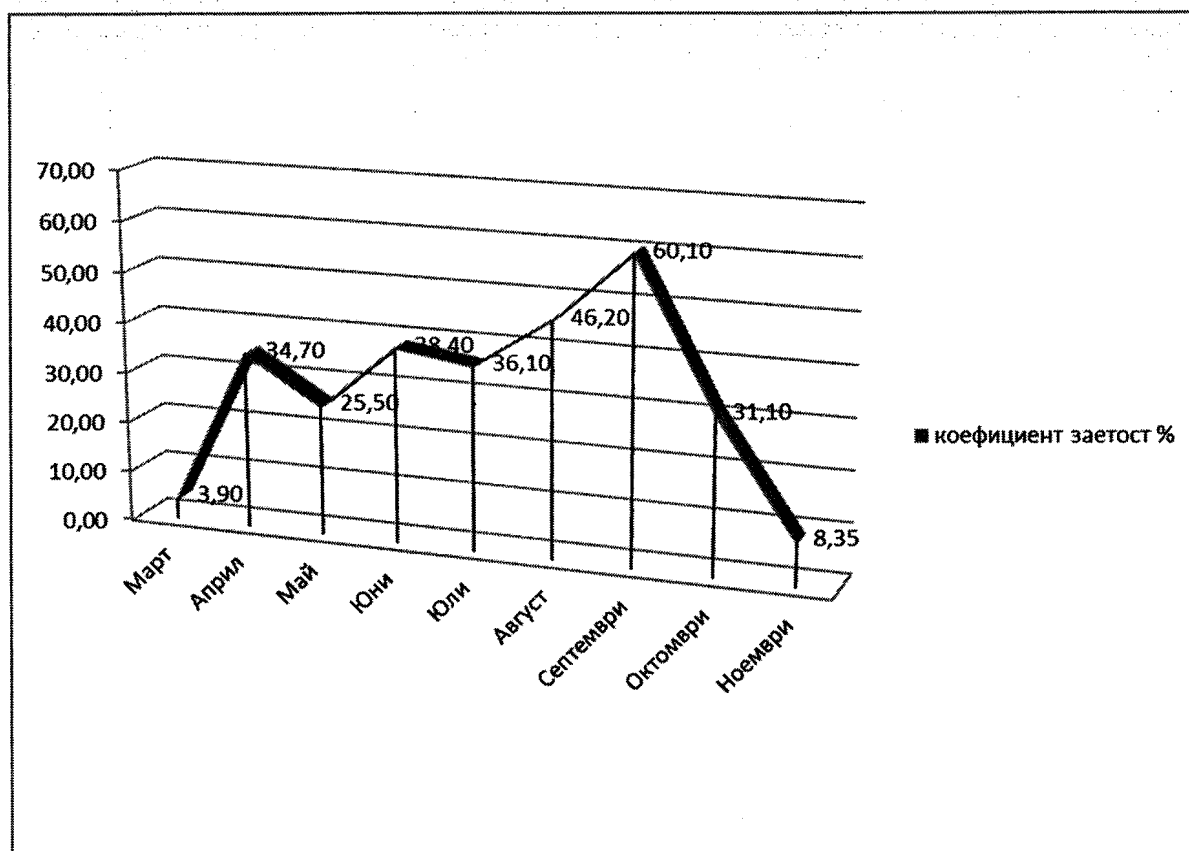
2.4. Сравнителна динамика капацитет/заетост

През 2012 хотелът е отворен за туристи в периода март – ноември. Капацитетът за настаняване се запазва устойчив през целия сезон. Заетостта значително нараства в периода юли – септември.



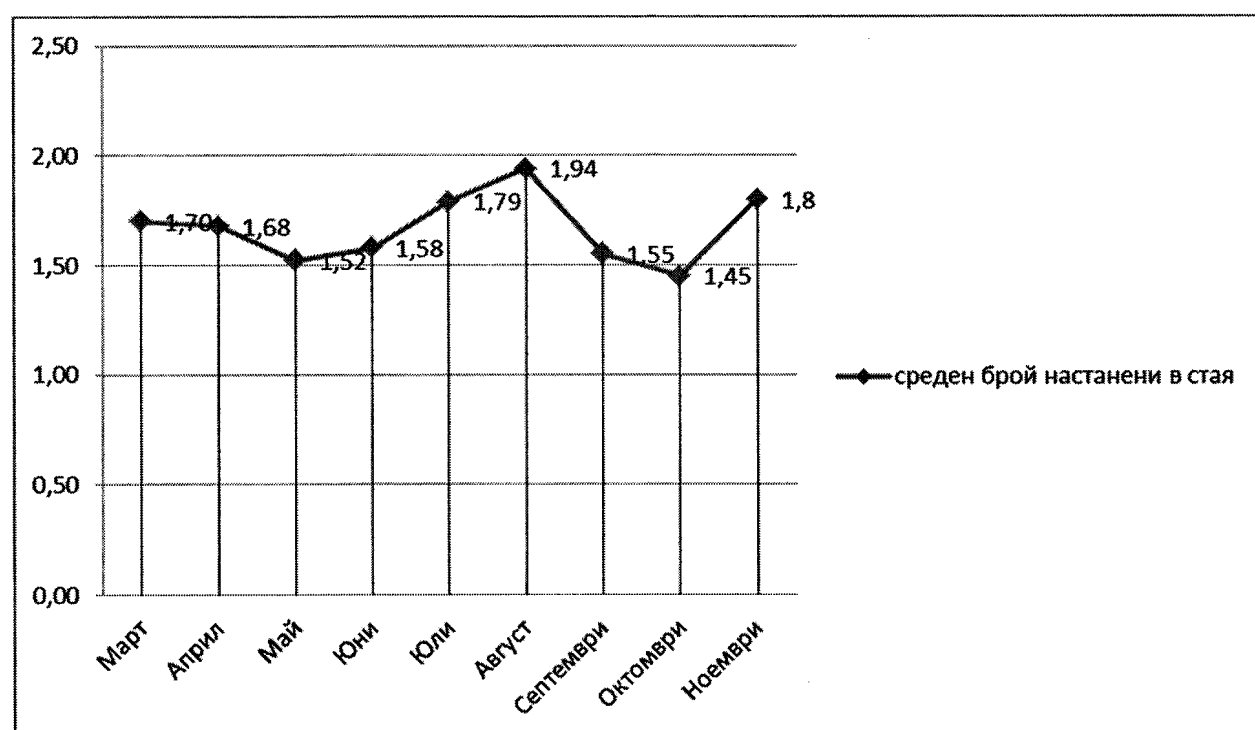
2.5. Коефициент на заетост.

През 2012 година коефициентът на заетост достига до 60,10% през месец септември при среден за годината от 31,72%.



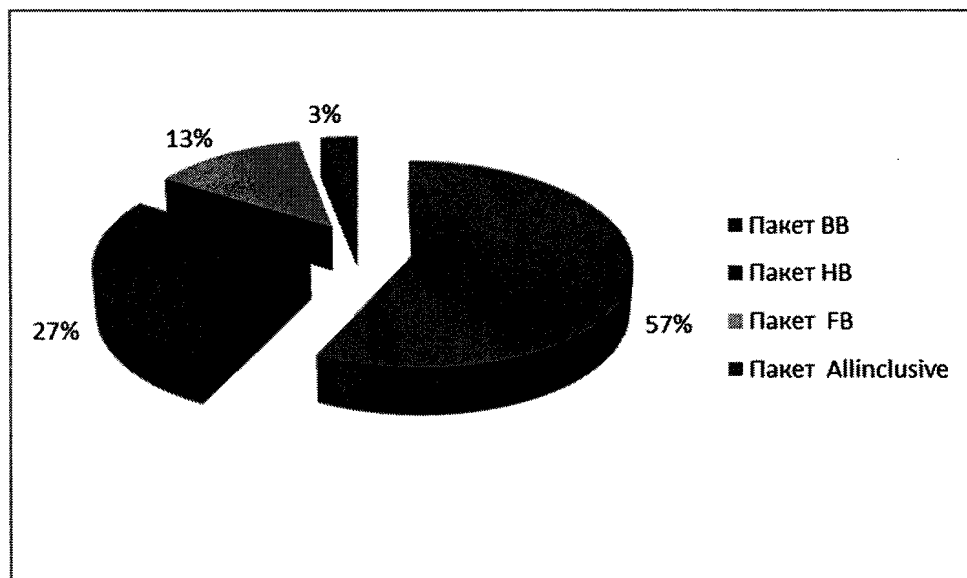
2.6. Среден брой на настанени в стая.

През 2012 средният брой на настанени в една стая е 1,67 туриста, като гъстотата на настаняване е над средната през м. юли (1,79), август (1,94) и ноември (1,8).

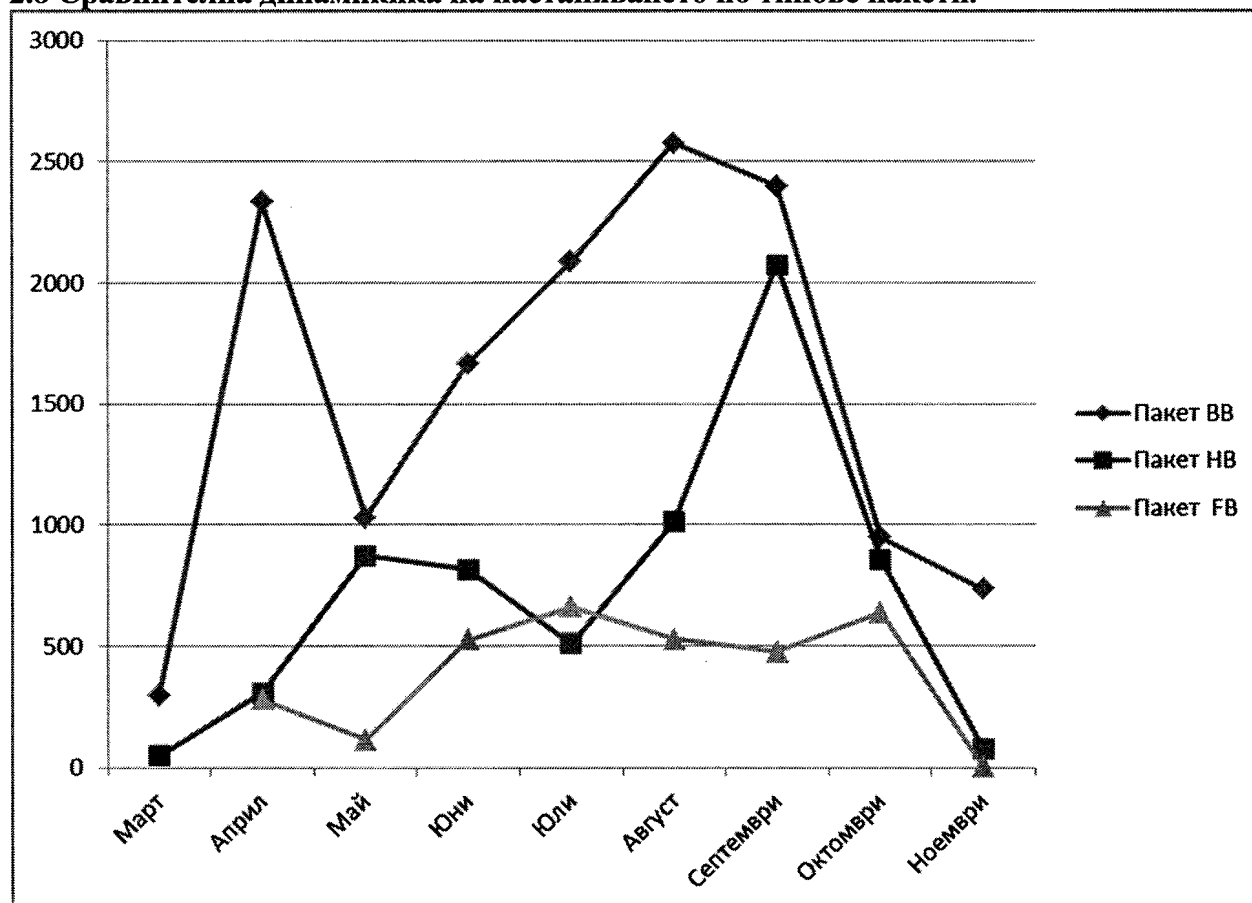


2.7. Структура на настаняването по типове пакети

През 2012 година най-високо относителен дял имат пакетът „настаняване+закуска“ (57%) и пакетът „полупансион“ (27%). Показателен е интересът и към нововъведени през 2012г пакети „пълн пансион“ (13%) и „олинклузив“ (3%),



2.8 Сравнителна динамика на настаняването по типове пакети.



IV. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД ПРЕЗ 2012 ГОДИНА:

1. АКТИВИ

Към 31.12.2012 г. ДМА на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД балансовата стойност на ДА е както следва:

Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	19	16
Земи и сгради, в т. ч.:	15 523	15 999
- земи	692	692
- сгради	14 831	15 307
Машини, производствено оборудване и апаратура	439	1 275
Съоръжения и други	1 644	1 028
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 432	1 268

Към 31.12.2012 г. НДМА на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД представляват налични програмни продукти и са с балансова стойност 19 хил.лв

Увеличенията на ДА в дружеството спрямо предходния период се дължат основно на закупени такива. Дружеството не е извършвало продажба и брак на ДА, различията спрямо предходен период се дължат на прекласификация на активите.

Към 31.12.2012 г. като дългосрочни финансови активи на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД в баланса са представени търговските заеми, които дружество е предоставило, в размер на 113 хил.лв.

- в брой	23	1
- в безсрочни сметки (депозити)	165	16

2. РАЗХОДИ

Общо разходите за оперативна дейност за 2012 година възлизат в размер на 6551 хил. лева, сред които дялът на променливите разходи е 44,75%, а на постоянните 43,58%.

Сред променливите разходи най-висок е относителният дял на разходите за ел. енергия, гориво и вода (15,01%) и на разходите за храна и напитки 13,66%.

Най – висок е относителният дял на разходите за персонал (31,42%) като основен постоянен разход:

Разходите за персонал са в основата на създаването на туристическия продукт, което е характерно за туристическата индустрия.

3.ПРИХОДИ:

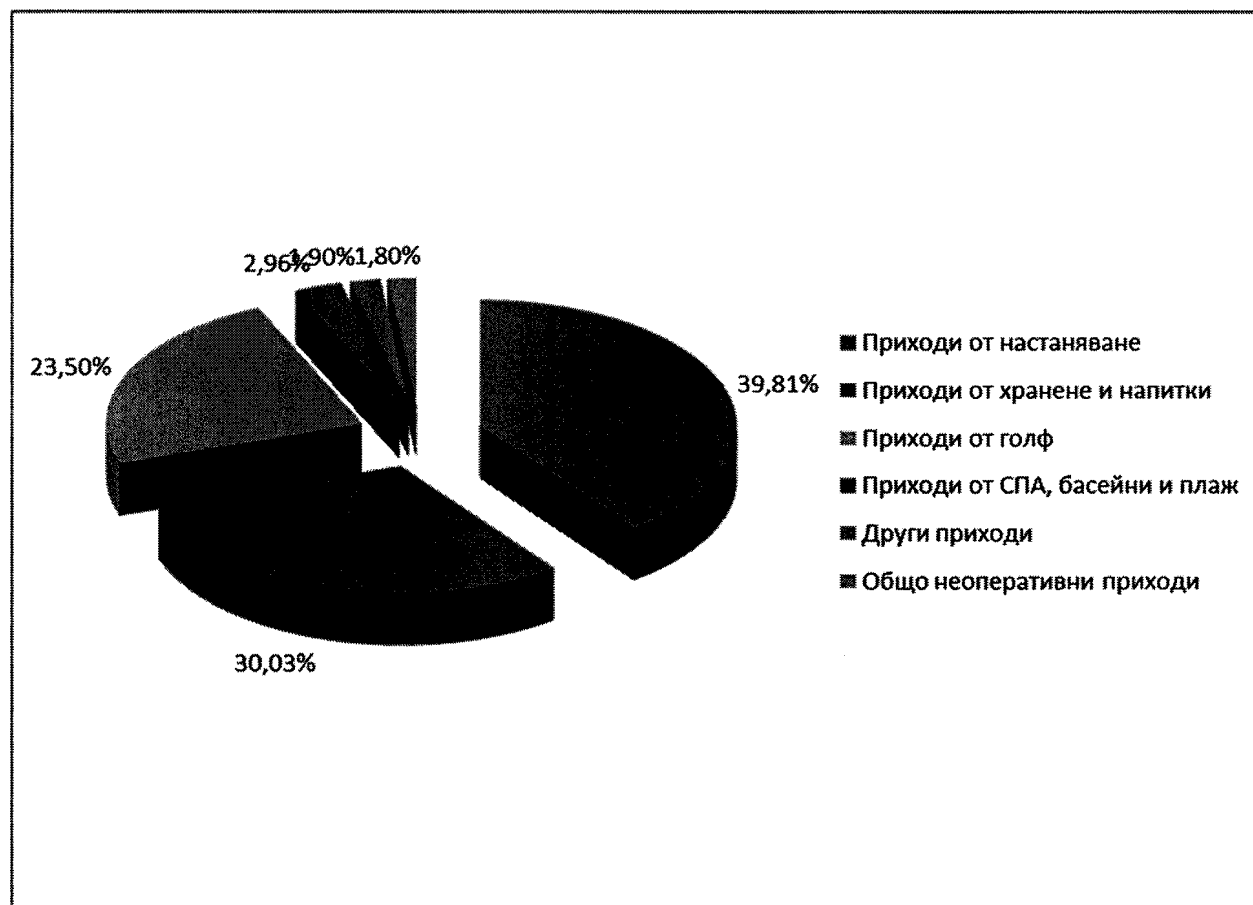
За отчетния период общият размер на приходите възлиза 4 390 хил. лева

3.1. Структура на приходите

Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	4 258	521
<i>стоки</i>	<i>1 431</i>	<i>139</i>
<i>услуги</i>	<i>2 827</i>	<i>382</i>
Други приходи, в т. ч.:	55	26
Финансови приходи, в т. ч.:	7	15
Извънредни приходи	70	

През отчетния период общият размер на приходите от продажби възлизат в размер на 4 313 хил. лева.

Основно приходите от продажби на дружеството се формират от приходи от настаняване (39,8%) и от приходи от ресторанти и барове (30,03%), и приходи от голф услуги 23,5%



4. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Собственият капитал на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД е остатъчната стойност на активите след приспадане на всичките му пасиви. Той обхваща:

4.1 Записан капитал

През 2012 записаният капитал беше увеличен с 2 000 лева за сметка на парична вноска. Записаният капитал към 31.12.2012 г. е в размер на **11 350 000 лева**, който е разпределен в 113 500 броя акции на преносител с номинал по 100 лв.

4.2.Резерви

През отчетния период няма отчети резерви.

4.3. Непокритата загуба към 31.12.2012 е в размер на 1 960 хил. лева

4.4 ПАСИВИ

Задължения към финансови предприятия, в т. ч.:	8 188	8 016
Получени аванси, в т. ч.:	16	15
Задължения към доставчици, в т. ч.:	1 849	1 022
Задължения по търг. заеми, в т. ч.:	474	315
Задължения към предприятия от група, в т. ч.:	2 415	2 982
Други задължения, в т. ч.:	406	954

Краткосрочни задължения до 1 година	4 794	5 700
Дългосрочност на задълженията над 1 година	8 554	7 604

5. Икономически показатели на дружеството

Финансов резултат	(2 161)
Приходи от продажби	4 313
Разходи по дейността	5 944
Собствен капитал	8 241
Пасиви	13 348
Сума на реалните активи	21 567
Разходи за данъци	(201)
Краткотрайни активи	2 181
Краткосрочни вземания	1746
Текущи задължения	4794
Парични средства	188

Средна наличност на КМА	17
Материални запаси	237

Коефициент на рентабилност	
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	(0,41)
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	(0,19)
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	(0,09)

Коефициент на ефективност	
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	0,67

Коефициент на ликвидност	
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	0,46
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	0,40
Коефициент на Незабавна Ликвидност	0,04
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	0,04

Коефициент на финансово състояние	
Коефициент на фин. Автономност	0,62
Коефициент на задлъжнялост	1,62

VI. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО:

Ръководството на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика. 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.

- Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на счетоводния отчет
- Всички фактури и други отчетни документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в счетоводния отчет
- ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД се е съобразявал с всички аспекти на договорите, които е сключил и съзнава, че незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху счетоводния отчет
- ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД притежава правата върху всички свои активи.

Информация, относно възнагражденията на Съвета на директорите на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД

През 2012 година на членовете на Съвета на Директорите са изплащани възнаграждения.

Информация, относно придобиването и притежаването на акции на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД от членове на ръководството

Членовете на ръководството не притежават акции. За членовете на ръководството не са предвидени привилегии или изключителни права за придобиване на акции.

VII. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Описание на основните рискове, пред които е изправен ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД

В хода на обичайната си дейност ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД може да бъде изложен на различни финансови рискове, най-важните от които са валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на Председателя на СД, съгласно политиката, определена от СД на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД-разработило основните принципи на общото управление на финансовия риск, а на тяхна база са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложен ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД при осъществяване на основните си дейности, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД осъществява своята дейност основно на вътрешния пазар и пазара на гости от страни от ЕС. Поради това не е изложен на значителен валутен риск, защото почти всички операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, с изключение на тази, които са в щатски долари. Приходите основно в евро и дългосрочните задължения в евро – риска не е значителен!

Ценови риск

Основната дейност е туристическа. На база анализ на финансовото състояние и съобразно политиката на предприятия със сходна дейност както и спрямо коефициента на инфлация обявен от НСИ в началото на всяка календарна година се актуализира ценовата политика на дружеството.

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД не притежава акции и ценни книжа, които са обект за търгуване, както и няма практика да търгува с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД е изложен на управляем кредитен риск във връзка с кредитна експозиция към Уникредит Булбанк АД и търговските заеми от свързани лица. Всички получени заеми от дружеството са въз основа на писмени договори, в които са определени съответните лихвени проценти.

Финансовите активи на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД са концентрирани в две групи: парични средства и вземания.

Паричните средства и разплащателните операции са съсредоточени в ” Юробанк България ” АД и Уникредит Булбанк АД, която е с висока репутация и стабилна ликвидност, а това ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се следи текущо, съгласно установената политика на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД. За целта ежедневно се прави преглед от финансово- административния отдел на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж.

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, с цел да поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на дейността си.

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД ползва привлечени кредитни ресурси от Уникредит Булбанк АД и търговските заеми от свързани лица

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез задълбочен анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Риск на лихвоносните парични потоци

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД управлява надеждно лихвоносните активи при определени в договори фиксирани лихвени проценти, което прави дружеството независимо, от промените в пазарните лихвени равнища.

Също така лихвите по кредитите, ползвани от ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД са определени в съответните договори

Политически риск

Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционен климат в страната.

VIII. Важни събития настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет:

Не са настъпили важни събития в дейността на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД след годишното счетоводно приключване, които да касаят отчетната 2012 година.

X. План за развитие на дружеството

1. В краткосрочен план през 2013:
 - на базата на отчета за 2012 година да се изготви план и бюджет за 2013 година;
 - на база постигнатите резултати през 2012 да се оптимизират разходите и се направи по прецизно планиране за следващите 2013 и 2014 г.
 - да се планират инвестиции в маркетинг и реклама и в подбор и квалификация на персонала
 - да се сключат търговски договори с туроператори за увеличаване на туристите и заетостта
2. В средносрочен план 2014-2018 да се довършат инвестициите в развитието на материалната база и да се увеличи вида на предлаганите услуги в комплекса:
 - инвестиции за въвеждане в търговска експлоатация на лукс апартаменти, конгресен център, казино и магазини в хотела, които да повишат привлекателността и да увеличат и разнообразят предлагането
 - инвестиции в изграждането на детски и спортни съоръжения
 - развитие на СПА услугите;
 - развитие на балнеоложки дейности
 - преминаване към целогодишна експлоатация на туристическите обекти в комплекса.

София, 24 Август 2013г.

Георги Чуклев
Изпълнителен директор



Let's shine

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД
ЗА 2012 година

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. Въведение

II. Обща информация

III. Характеристика на дейността

IV. Преглед на дейността на дружеството през 2012 година

V. Резултати от дейността

VI. Отговорности на ръководството

VII. Рискови фактори

VIII. Важни събития настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

IX. План за развитие на дружеството

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Докладът за дейността на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД през периода 01.01.2012 - 31.12.2012 г. е съставен съгласно чл.33, ал.1 от Закона за счетоводството и представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно резултатите от дейността и състоянието на дружеството.

II. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Фирма:

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД

Седалище и адрес на управление: Република България, гр. София, бул «Александър Стамболийски» No. 55.

Предмет на дейност:

Предметът на дейност на дружеството е: търговско представителство, посредничество и агентство, строителство, хотелиерство и ресторантьорство, производство и търговия с храни, туристическа и туроператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, балнеолечебна дейност, отдаване и преотдаване под наем на недвижими имоти, управление на недвижими имоти, доставчик на вода, пречистване и отвеждане на отпадни води, за дейностите, за които се изискват лицензи и разрешителни, дружеството ще ги извършва след получаването им, както и всякакви други дейности незабранени със закон.

Капитал:

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД е акционерно търговско дружество по смисъла на чл. 64, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 158 и сл. от Търговския закон

Органи за управление:

Орган на управление на дружеството е Съветът на Директорите.

За периода 01.01.2012 – 31.12.2012 членове на Съветът на Директорите се състои от следните членове са:

1. ГЕОРГИ АЛЕКСАНДРОВ ЧУКЛЕВ
2. ТИХОМИР ИВАНОВ ТРЕНДАФИЛОВ
3. ХРИСТО ВАСКОВ ХРИСТОЗОВ

История

Дружеството е учредено през 2011 година чрез апорт на търговско предприятие от Лайтхаус Хотел ЕООД ЕИК 201126299.

Първоначалната регистрация

Дружеството е вписано на 15 август 2011 година под ЕИК 201667372 в Търговския регистър на Агенцията по вписванията

Наличие на клонове:

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

1. Пазар на голф услуги в България и пазарни позиции на дружеството

Голф туризмът е нов и тепърва развиващ се сегмент от туристическия пазар в страната. Наскоро България спечели приз за "Непознатата голф дестинация". В Североизточна България има 3 голф комплекса, 2 от които функционират от 2009 г., а третият е открит през 2011 г. и тепърва се разработват като дестинация и имидж.

Същевременно резултатите са повлияни негативно от икономическата криза в страната, рецесията в Европа и все още ниската степен на познаваемост на България като туристическа голф дестинация. Освен местният пазар следва да отчитаме и ситуацията на регионалният пазар, в който Турция играе доминираща роля. България има своите климатични предимства пред Турция и близостта до Румъния където този сектор е все още по-слабо развит. Определящ фактор за развитието на голф туризма в страната е България да се позиционира като позната и привлекателна голф дестинация в Европа

2. Туристически продукт на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД

2.1. Съвкупният туристически продукт на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД включва следните основни направления:

- **Нощувки** в петзвезден уелнес хотел, който е изграден "в съответствие с най-високите международни и национални стандарти".
- **Хранене и развлечения** предлагани от четиризвездни ресторанти и барове.
- **Спортни услуги:** професионално голф игрище с 18 дупки и драйвинг рендж, Голф Академия, закрити и открити басейни, фитнес център, закрити и открити спортни съоръжения
- **Търговия:** широк асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита
- **Конгресни мероприятия:** с комфортни конферентни зали Лайхаус Голф енд Спа е притегателен център за участници в регионални, национални и международни конгресни мероприятия
- **СПА услуги:** в 3000 кв.м. луксозен СПА и уелнес център;

Основни продукти	Относителен дял 2012	Относителен дял 2011
настаняване	39,81%	42%
ресторанти и барове	30,03%	28%
голф игри и голф услуги	23,50%	24%
спа услуги	2,96%	5%
конгресен център	0,43%	1%

2.2. През 2012 година Дружеството експлоатира следните пет обекта на територията на комплекса:

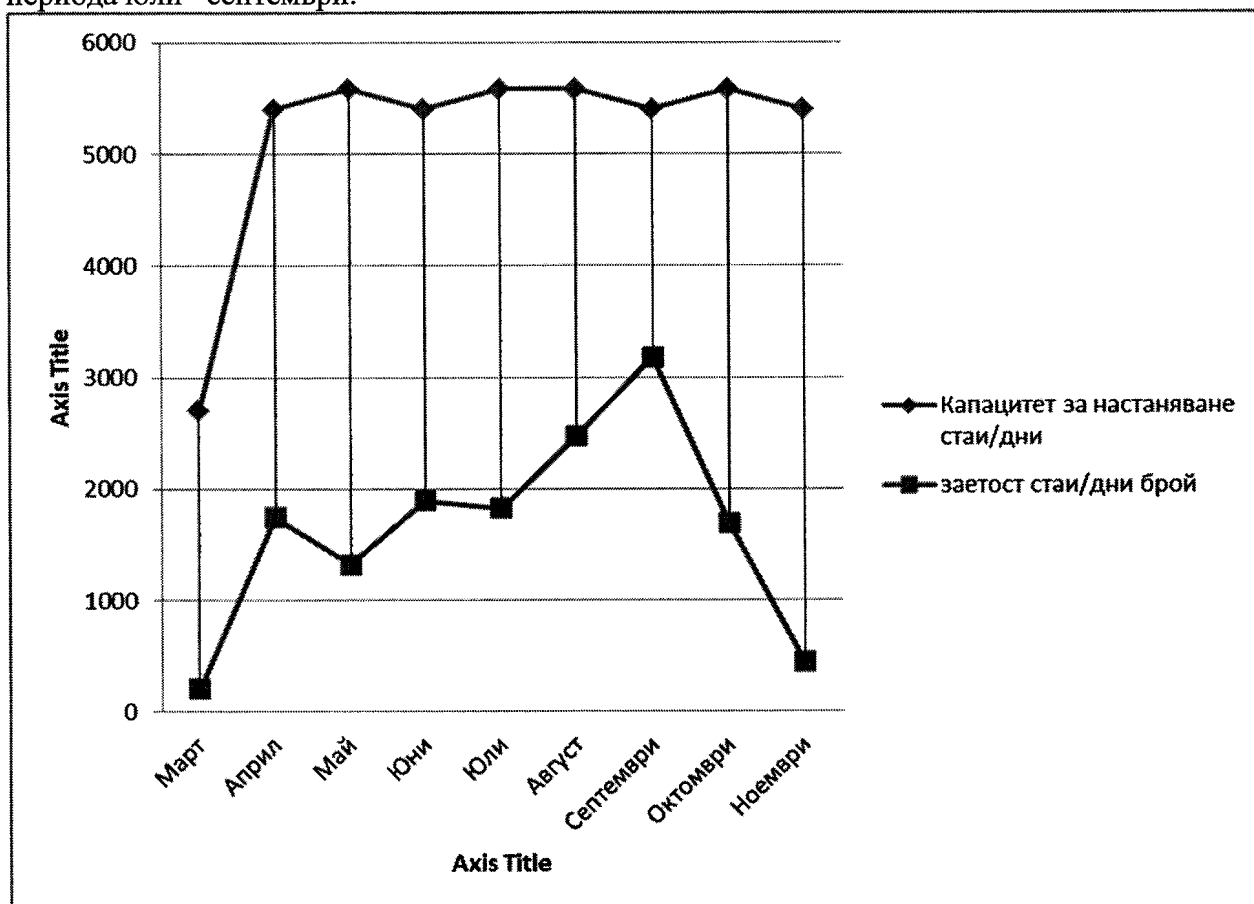
Наименование	Вид	Категория	Брой легла/места
Лайтхаус Голф&Спа хотел	Уелнес хотел	5 з	360
Александра	Класически ресторант	4з	300
Фуке	Специализиран ресторант	4з	150
Престиж	Ресторант с чуждестранна кухня	4з	150
Лоби	Бар-фоайе	4з	20
Джънгъл	Бар-басейн	4з	20
Инфинити	Бар-басейн	4з	20

2.3. През 2012 година в хотела са били настанени относително местни туристи и чуждестранни туристи от над 30 чужди националности, сред които най-висок е относителният дял на туристите от Румъния. Повече от половината от чуждестранните туристи са с престои от 2- 3 дни – уикенд и дълъг уикенд. Близко двете трети от настанените българи са във връзка с организирани специални събития в комплекса. Сред месните туристи преобладава делът на организирани туристи, доколкото при чуждестранните броят организирани почти се изравнява с броя на неорганизираните туристи.

Наименование	Общо 2012	Общо 2011
България	2080	
Чуждестранни	239	
Класически и специализиран ресторант	95244	
Специализиран и конгресен център	46620	46620

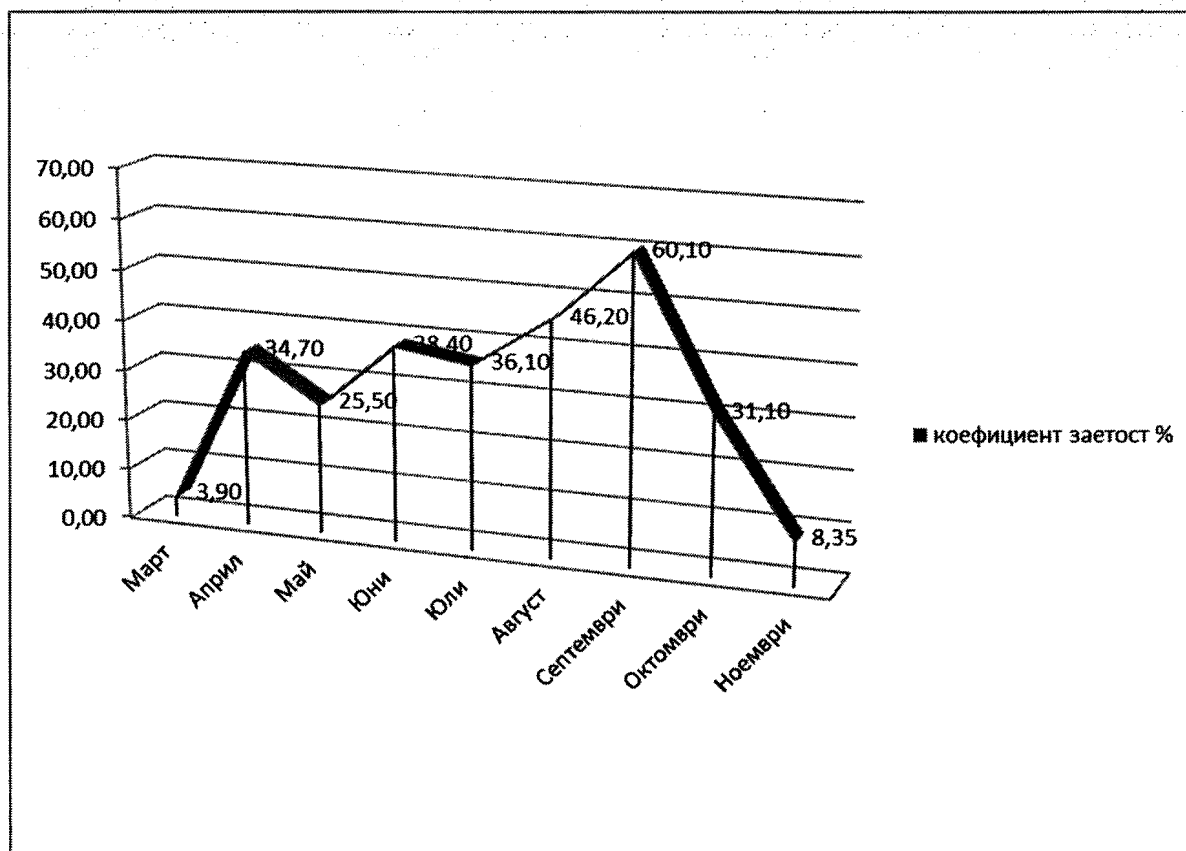
2.4. Сравнителна динамика капацитет/заетост

През 2012 хотелът е отворен за туристи в периода март – ноември. Капацитетът за настаняване се запазва устойчив през целия сезон. Заетостта значително нараства в периода юли – септември.



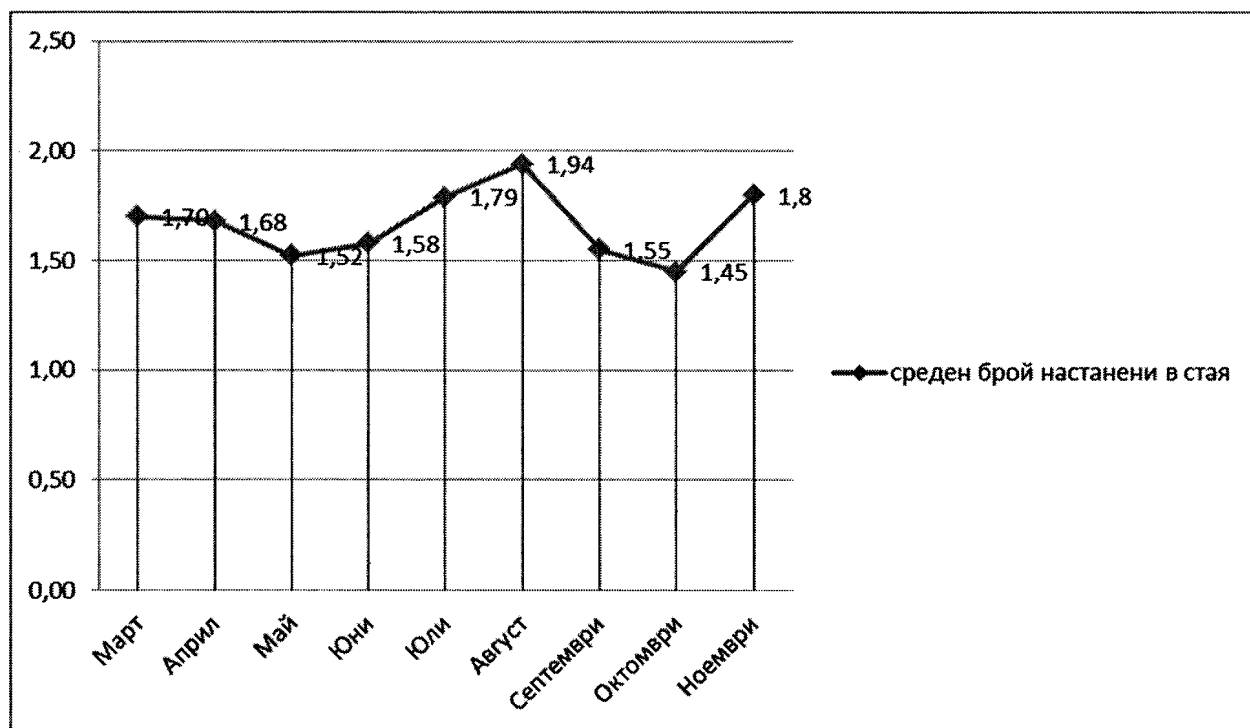
2.5. Коефициент на заетост.

През 2012 година коефициентът на заетост достига до 60,10% през месец септември при среден за годината от 31,72%.



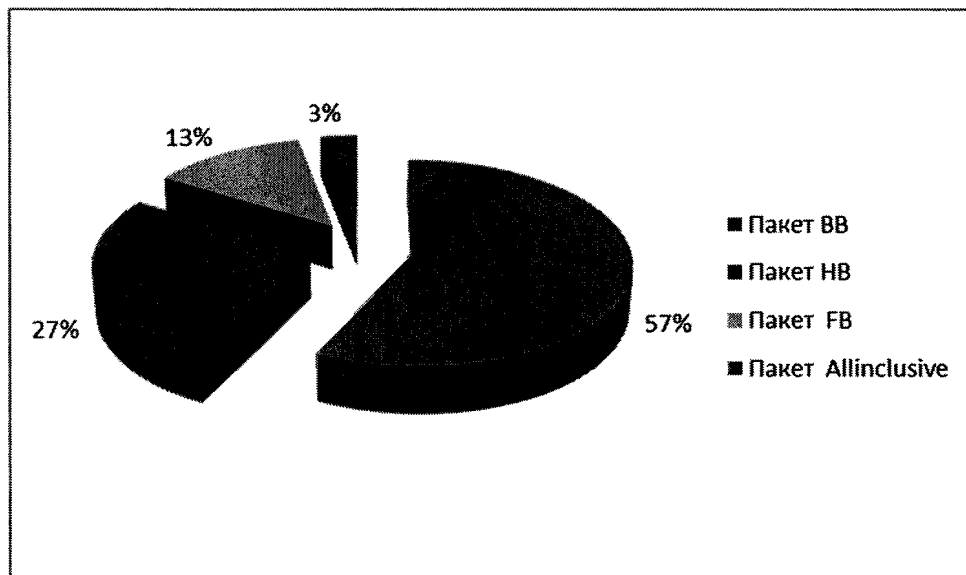
2.6. Среден брой на настанени в стая.

През 2012 средният брой на настанени в една стая е 1,67 туриста, като гъстотата на настаняване е над средната през м. юли (1,79), август (1,94) и ноември (1,8).

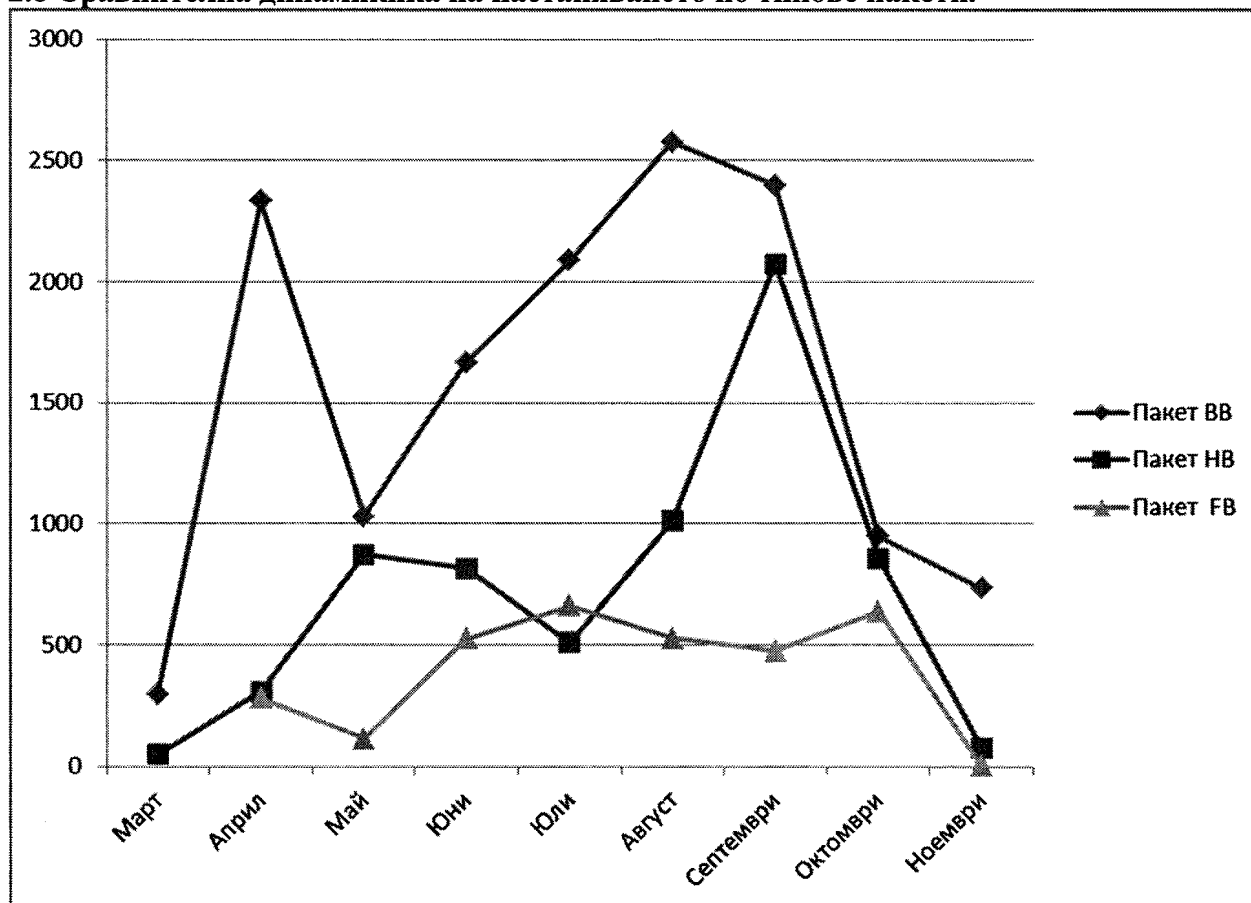


2.7. Структура на настаняването по типове пакети

През 2012 година най-високо относителен дял имат пакетът „настаняване+закуска“ (57%) и пакетът „полупансион“ (27%). Показателен е интересът и към нововъведени през 2012г пакети „пълн пансион“ (13%) и „олинклузив“ (3%),



2.8 Сравнителна динамика на настаняването по типове пакети.



IV. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД ПРЕЗ 2012 ГОДИНА:

1. АКТИВИ

Към 31.12.2012 г. ДМА на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД балансовата стойност на ДА е както следва:

Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	19	16
Земи и сгради, в т. ч.:	15 523	15 999
- земи	692	692
- сгради	14 831	15 307
Машини, производствено оборудване и апаратура	439	1 275
Съоръжения и други	1 644	1 028
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 432	1 268

Към 31.12.2012 г. НДМА на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД представляват налични програмни продукти и са с балансова стойност 19 хил.лв

Увеличенията на ДА в дружеството спрямо предходния период се дължат основно на закупени такива. Дружеството не е извършвало продажба и брак на ДА, различията спрямо предходен период се дължат на прекласификация на активите.

Към 31.12.2012 г. като дългосрочни финансови активи на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД в баланса са представени търговските заеми, които дружество е предоставило, в размер на 113 хил.лв.

- в брой	23	1
- в безсрочни сметки (депозити)	165	16

2. РАЗХОДИ

Общо разходите за оперативна дейност за 2012 година възлизат в размер на 6551 хил. лева, сред които дялът на променливите разходи е 44,75%, а на постоянните 43,58%.

Сред променливите разходи най-висок е относителният дял на разходите за ел. енергия, гориво и вода (15,01%) и на разходите за храна и напитки 13,66%.

Най – висок е относителният дял на разходите за персонал (31,42%) като основен постоянен разход:

Разходите за персонал са в основата на създаването на туристическия продукт, което е характерно за туристическата индустрия.

3.ПРИХОДИ:

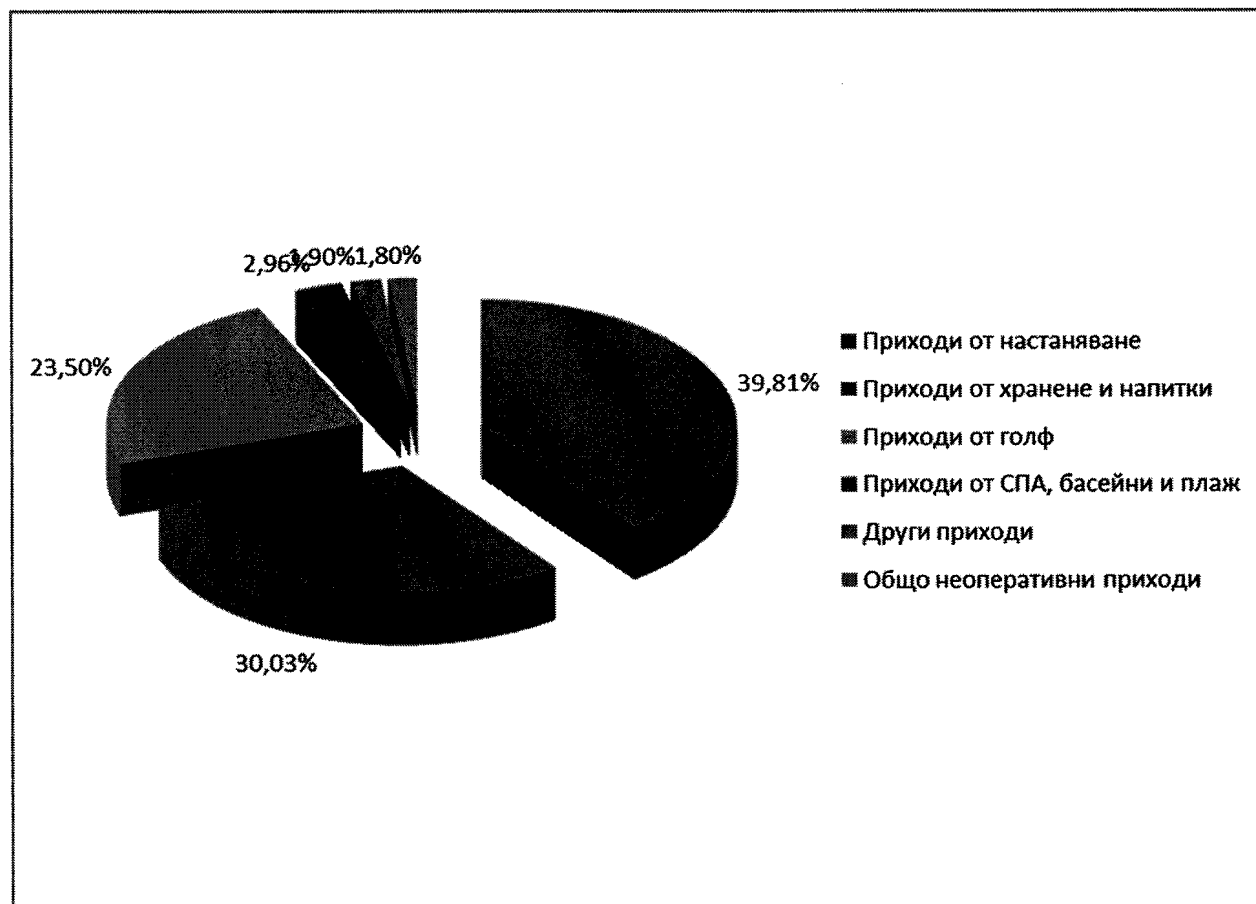
За отчетния период общият размер на приходите възлиза 4 390 хил. лева

3.1. Структура на приходите

Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	4 258	521
<i>стоки</i>	1 431	139
<i>услуги</i>	2 827	382
Други приходи, в т. ч.:	55	26
Финансови приходи, в т. ч.:	7	15
Извънредни приходи	70	

През отчетния период общият размер на приходите от продажби възлизат в размер на 4 313 хил. лева.

Основно приходите от продажби на дружеството се формират от приходи от настаняване (39,8%) и от приходи от ресторанти и барове (30,03%), и приходи от голф услуги 23,5%



4. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Собственият капитал на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД е остатъчната стойност на активите след приспадане на всичките му пасиви. Той обхваща:

4.1 Записан капитал

През 2012 записаният капитал беше увеличен с 2 000 лева за сметка на парична вноска. Записаният капитал към 31.12.2012 г. е в размер на **11 350 000 лева**, който е разпределен в 113 500 броя акции на преносител с номинал по 100 лв.

4.2.Резерви

През отчетния период няма отчети резерви.

4.3. Непокритата загуба към 31.12.2012 е в размер на 1 960 хил. лева

4.4 ПАСИВИ

Задължения към финансови предприятия, в т. ч.:	8 188	8 016
Получени аванси, в т. ч.:	16	15
Задължения към доставчици, в т. ч.:	1 849	1 022
Задължения по търг. заеми, в т. ч.:	474	315
Задължения към предприятия от група, в т. ч.:	2 415	2 982
Други задължения, в т. ч.:	406	954

Краткосрочни задължения до 1 година	4 794	5 700
Дългосрочност на задълженията над 1 година	8 554	7 604

5. Икономически показатели на дружеството

Финансов резултат	(2 161)
Приходи от продажби	4 313
Разходи по дейността	5 944
Собствен капитал	8 241
Пасиви	13 348
Сума на реалните активи	21 567
Разходи за данъци	(201)
Краткотрайни активи	2 181
Краткосрочни вземания	1746
Текущи задължения	4794
Парични средства	188

Средна наличност на КМА	17
Материални запаси	237

Показател	Значение
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	(0,41)
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	(0,19)
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	(0,09)

Показател	Значение
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	0,67

Показател	Значение
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	0,46
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	0,40
Коефициент на Незабавна Ликвидност	0,04
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	0,04

Показател	Значение
Коефициент на фин. Автономност	0,62
Коефициент на задлъжнялост	1,62

VI.ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО:

Ръководството на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика. 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.

- Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на счетоводния отчет
- Всички фактури и други отчетни документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в счетоводния отчет
- ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД се е съобразявал с всички аспекти на договорите, които е сключил и съзнава ,че незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху счетоводния отчет
- ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД притежава правата върху всички свои активи.

Информация, относно възнагражденията на Съвета на директорите на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД

През 2012 година на членовете на Съвета на Директорите са изплащани възнаграждения.

Информация, относно придобиването и притежаването на акции на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД от членове на ръководството

Членовете на ръководството не притежават акции. За членовете на ръководството не са предвидени привилегии или изключителни права за придобиване на акции .

VII.РИСКОВИ ФАКТОРИ

Описание на основните рискове, пред които е изправен ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД

В хода на обичайната си дейност ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД може да бъде изложен на различни финансови рискове, най-важните от които са валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на Председателя на СД, съгласно политиката, определена от СД на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД-разработило основните принципи на общото управление на финансовия риск,а на тяхна база са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложен ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД при осъществяване на основните си дейности, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД осъществява своята дейност основно на вътрешния пазар и пазара на гости от страни от ЕС. Поради това не е изложен на значителен валутен риск, защото почти всички операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, с изключение на тази, които са в щатски долари. Приходите основно в евро и дългосрочните задължения в евро – риска не е значителен!

Ценови риск

Основната дейност е туристическа. На база анализ на финансовото състояние и съобразно политиката на предприятия със сходна дейност както и спрямо коефициента на инфлация обявен от НСИ в началото на всяка календарна година се актуализира ценовата политика на дружеството.

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД не притежава акции и ценни книжа, които са обект за търгуване, както и няма практика да търгува с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД е изложен на управляем кредитен риск във връзка с кредитна експозиция към Уникредит Булбанк АД и търговските заеми от свързани лица. Всички получени заеми от дружеството са въз основа на писмени договори, в които са определени съответните лихвени проценти.

Финансовите активи на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД са концентрирани в две групи: парични средства и вземания.

Паричните средства и разплащателните операции са съсредоточени в ” Юробанк България ” АД и Уникредит Булбанк АД, която е с висока репутация и стабилна ликвидност, а това ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се следи текущо, съгласно установената политика на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД. За целта ежедневно се прави преглед от финансово- административния отдел на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж.

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, с цел да поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на дейността си.

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД ползва привлечени кредитни ресурси от Уникредит Булбанк АД и търговските заеми от свързани лица

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез задълбочен анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Риск на лихвоносните парични потоци

ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД управлява надеждно лихвоносните активи при определени в договори фиксирани лихвени проценти, което прави дружеството независимо, от промените в пазарните лихвени равнища.

Също така лихвите по кредитите, ползвани от ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД са определени в съответните договори

Политически риск

Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционен климат в страната.

VIII. Важни събития настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет:

Не са настъпили важни събития в дейността на ЛАЙТХАУС ГОЛФ ЕНД СПА ХОТЕЛ АД след годишното счетоводно приключване, които да касаят отчетната 2012 година.

X. План за развитие на дружеството

1. В краткосрочен план през 2013:
 - на базата на отчета за 2012 година да се изготви план и бюджет за 2013 година;
 - на база постигнатите резултати през 2012 да се оптимизират разходите и се направи по прецизно планиране за следващите 2013 и 2014 г.
 - да се планират инвестиции в маркетинг и реклама и в подбор и квалификация на персонала
 - да се сключат търговски договори с туроператори за увеличаване на туристите и заетостта
2. В средносрочен план 2014-2018 да се довършат инвестициите в развитието на материалната база и да се увеличи вида на предлаганите услуги в комплекса:
 - инвестиции за въвеждане в търговска експлоатация на лукс апартаменти, конгресен център, казино и магазини в хотела, които да повишат привлекателността и да увеличат и разнообразят предлагането
 - инвестиции в изграждането на детски и спортни съоръжения
 - развитие на СПА услугите;
 - развитие на балнеоложки дейности
 - преминаване към целогодишна експлоатация на туристическите обекти в комплекса.

София, 24 Август 2013г.

Георги Чуков
Изпълнителен директор

