

ДОКЛАД
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ЗА
ДЕЙНОСТТА НА „СИНЕРГОН ХОТЕЛИ“ АД
ЗА 2022 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:

В края на 2021 г. дружеството започна работа по инвестиционен проект „Аква парк с търговски площи“- хотел Гларус. През 2022 г. се изгради и въведе в експлоатация обект: “Търговски комплекс-5 бр.магазини и атракционно съоръжение-водни пързалки към съществуващ басейн“ на стойност 551 хил.лв.

Общият размер на извършените разходи за придобиване на ИМС за отчетния период на 2022г. е 596 хил.лв.

б) Капиталови разходи и придобито дялово участие

През отчетния период има извършени операции по придобиване на дялове на дружества. Съгласно договор за покупка от 23.06.2022г. дружеството купува от Топливо АД 162 071 бр.дружествени дяла от капитала на Синергон имоти ООД за обща цена 12 386 176 лв.

Към 31.12.2022 г. инвестициите на „Синергон хотели“ АД в хил. лева са:

Дружество	% Участие	2022 г.	2021 г.
Алианс България ЗПАД	0,09%	34	34
Слънчев Бряг 2002 АД	1,69%	2	2
Гражданско дружество за безопасна градска среда	1 дял	2	2
Синергон имоти ООД	162 071 дяла	12 386	-

Освен внесените през 2010 г. 2 хил.лева като дялово участие в “Гражданско дружество за безопасна градска среда и превенция на престъпността “ гр. Пловдив, към 31.12.2022 год. СИНЕРГОН ХОТЕЛИ АД притежава дялово участие и в следните дружества:

Дружество	Основен капитал на дружеството в хил. лева	Процентно участие на Синергон хотели АД %
Контрол	-	-
Миноритарно участие		
Алианц България АД	36,217	0.093 %
Слънчев бряг 2000 АД	118	1.695 %

в) Значими ремонти

През отчетния период са извършени разходи за ремонти и поддръжка в хотелските комплекси на дружеството на обща стойност 144 хил.лева.

2.1.2 Преглед на дейността

Основният предмет на дейност на дружеството е хотелиерство и ресторантьорство, като търговската дейност през 2022 година се извършва в два собствени хотелски комплекса: "Гларус" и "Искър", намиращи се в курортен комплекс "Слънчев бряг", община Несебър, със сезонна дейност от м.апр. до септември. Във връзка с възникналата война в Украйна и появилата се бежанска вълна, от м.април х-л Искър и от м.май и х-л Гларус настани украински бежанци. От Министерството на туризма получихме плащане по Програмата за хуманитарна помощ.

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 декември		Ръст
		2022г.	2021 г.	
Гларус	436	52 864	34 527	+ 18 337
Искър	322	57 855	31 600	+ 26 255
Общо:		110 719	66 127	+ 44 592

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

Показатели	31.12.2022 г.	31.12.2021г.	Ръст
I. Приходи от дейността и финансираня:	6,512	3,720	+ 2,792
Гларус	3,090	1,882	+ 1,208
Искър	2,829	1,538	+ 1,291
Други приходи, финансираня	593	300	+ 293
II. Разходи за дейността общо:	(7,094)	(4,347)	+ (2,747)
Материални разходи	(1,299)	(487)	+ (812)
Външни услуги	(821)	(666)	+ (155)
Амортизации	(797)	(779)	+ (18)
Възнаграждения	(2,228)	(1,309)	+ (919)
Осигуровки и социални	(319)	(216)	+ (103)
Други разходи, нетни приходи от обезценка	(105)	(55)	+ (50)
Отчетна стойност на продадените активи	(1,525)	(835)	+ (690)
III. Финансови приходи и разходи	185	467	- 282
IV. Текущи данъци върху печалбата	-	-	-
V. Отсрочени данъци	37	(10)	47
VI. Финансов резултат - (I+II+III+IV+V)	(360)	(170)	(190)

2.1.3 Анализ на резултатите

В хотел "Искър" през м. април и м.май, а хотел "Гларус" през м.май бяха настанени украински бежанци по програмата за хуманитарна помощ. Активният туристически сезон започна през м.юни и продължи до м.септември включително. Изплатена е хуманитарната помощ от Министерството на туризма .

Туристическият сезон през 2022 г се развива и в двата хотела .

Хотелите "Гларус" и "Искър" спазват Указанията за функциониране на местата за настаняване и заведенията за хранене и развлечения в условията на COVID 19 на Министерството на туризма, които са съобразени с указанията и препоръките на Световната здравна организация, Европейския център за превенция и контрол на заразите и съобщение на комисията COVID 19.

Дружеството е предприело достатъчно мерки за да изпълни програмата за приходите и финансовия резултат за 2022 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. 2022г е в размер на 20 664 хил.лева.

Акционери към 31.12.2022г.	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

2.1.6. Финансово състояние

Задълженията по получени кредити са намалени с 617 хил. лева и са в размер на 1 387 хил. лева към 31.12.2022 година, при 2 004 хил. лева в края на 2021 година. Намалението е в резултат на извършените погасителни вноски със средства на дружеството от дейността . Удължен е срокът на за погасяване до15.03.2025г.

Финансовото състояние на Дружеството е стабилно, въпреки кредитната задлъжнялост, което се дължи главно на това, че:

1. кредитната зъдлъжнялост е разсрочена за достатъчно дълъг период съобразно възможностите на дружеството;
2. дружеството успява да поддържа стабилност на входящите парични потоци от основната си дейност и от натрупани парични резерви към 31.12.2022г. от продажба на активи в размер на 1 488 хил. лв., инвестирани като паричен депозит в Синергон холдингАД;
3. основните инвестиции са в земи и сгради/хотели с добра локация, чиято пазарна стойност очакваме да се запази;

4. 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 годишния финансов отчет.
5. Покупка на дружествени дялове от капитала на Синергон имоти ООД е добра възможност дружеството да разшири дейността си като реструктурира активите си. Това ще доведе до оптимизация на съотношението активи/реализирани услуги и финансови приходи и ще намали риска от увеличаващата се инфлация.

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 синдиките вземания да не се правят допълнителни разходи по адвокатски, посреднически и други съдебни разходи и да не се влиза в съдебни процедури. Счита тези разходи за неоправдани с оглед нищожния очакван положителен резултат.

Предвид огромната задължнялост на Thomas Cook GmbH не очакваме да постъпят реални плащания към дружеството. В резултат на което се очакват загуби в размер на 1 146 хил.лева след евентуалното плащане на частично приетата сума на вземанията ни.

Дружеството кандидатства и получава средства за компенсация на Ковид мерките по различни програми и проекти, и за хуманитарна помощ във връзка с украинските бежанци. За 2022г. е получило средства от финансиране в размер на 81 731 лв. от Агенцията по Заетост и финансова помощ в подкрепа на туристическия сектор в размер на 89 392 лв. от Министерството на Туризма.

3. СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2023 г.

Ръководството счита, че основните направления в дейността на Дружеството през 2023 г. следва да бъдат:

- Увеличаване на приходите чрез реализиране на инвестиционно намерение: ремонт и обзавеждане на 55 бр.стаи в ниското тяло на хотел Гларус и 10 бр.стаи на 7 етаж, чиято планирана стойност е 480 хил.лв. Отделно от това при подготовката за започване на сезон 2023г. е необходимо да се извършат и ремонтни дейности, закупуване на активи, инвентар, посуда и за двата хотела в размер на 480 хил.лв. Това намерение допълнително ще допринесе към тенденцията за търсене на нови клиенти и пазари, за по-добра запълняемост на хотела;
- В края на сезон 2022 година са сключени договори с основните ни туроператори за сезон 2023 година с ръст на цените 15%-20%.

- Високата инфлация, надвисналата над Европа заплаха от рецесия са проблеми за икономиката в България продължаваща война в Украйна, риска от недостиг на енергия в Европа и потенциално рязко затягане на глобалните условия за финансиране са трудности за преодоляване през периода.
- Впредвид настъпилата инфлация, ръководството прави опит за компенсиране недостатъчния ръст на договорените цени с гъвкаво ценообразуване чрез увеличение цени на рецепция на останалите туроператори с около 25% ; чрез stop sales с цел поддържане ниво на цените в силните месеци; да не се правят ранни записвания с отстъпки;
- Предлагане на пакетни услуги с цел нарастване броя на неорганизираните туристи, извършващи индивидуални пътувания;
- Систематична работа с цел удължаване на сезона започвайки от месец май и продължаване до края на месец септември ;
- Повишаване качеството, разнообразието в предлагането на услуги през 2023г;
- Творческа работа с цел 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 31.12.2022 година .
Синергон хотели АД за 2022 г. е с едностепенна система на управление съгласно Търговския закон в Република България.

Към 31 декември 2022 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. 2022 година на членовете на Съвета на Директорите са начислени възнаграждения в размер на 252 х.лева общо. На председателя на СД са начислени и изплатени към 31.12.2022г тантиеми в размер на 300 хил.лв.

1. Бедо Бохос Доганян – председател на СД. Не притежава акции от дружество.
2. Васко Александров Танев – член на СД и изпълнителен 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. 2022 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 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

