

ДОКЛАД
за определяне ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ
ЕВРОХОТЕЛС АД, ЕИК 130035983

ОЦЕНКА НА ТЪРГОВСКО ПРЕДПРИЯТИЕ

18.11.2016 г.
File: Evrohotels AD_2016.pdf

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Общи данни

Възложител
Изпълнител
Ефективна дата на оценката
Дата на доклада
Обект на оценка

СИНТЕТИКА АД
ДИНКО ТОДОРОВ

30.9.2016
18.11.2016

Оценка на търговско предприятие

ЕВРОХОТЕЛС АД, ЕИК 130035983

Резултати от оценката

Изчислена пазарна стойност по метода на ДЧПП*	2 245 200 лв.
Изчислена пазарна стойност по метода на ПА*	4 778 100 лв.

Приет тегло на двата метода:

Метод на ДЧПП	60%
Метод на ПА	40%

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Предложение за пазарна стойност на капитала на ЕВРОХОТЕЛС АД*:	3 258 360 лв.
брой акции:	1 863 003
цена на 1 бр. акция:	1,75 лв.

*Стойностите са закръглени

Изготвил оценката:

Камера на независимите оценители в България
Оценителска фирма "Динко Тодоров"
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100585 от 11.10.2010 год.
Динко Радков Тодоров

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ И ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка на **ЕВРОХОТЕЛС АД** е изготвена, съгласно **Възлагателно писмо** от 16.11.2016 г. Възложител на оценката е **СИНТЕТИКА АД**.

2. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Целта на оценката е да се определи **пазарна стойност на капитала на ЕВРОХОТЕЛС АД** към **ефективната дата на оценка – 30.09.2016 г.** (към която дата е изготвен последният ФО на дружеството).

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО), съгласно които определението за ПАЗАРНА СТОЙНОСТ е:

Оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Оценката на **ЕВРОХОТЕЛС АД** е извършена от **Динко Тодоров**, притежаващ **сертификат за оценка на търговски предприятия и вземания (Рег. № 500100585 от 11 октомври 2010 год.)**, член на КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ (КНОБ).

4. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Ефективната дата на оценката: 30.09.2016 г. (датата на последния ФО).

Датата на изготвяне доклада: 18.11.2016 г.

Валидността е **6 (шест) месеца**, считано от **ефективната дата** на оценката, ако през периода не настъпят значителни промени в структурата, дейността и ефективността на оценяваното дружество, не се извърши кризисна смяна на мениджърския му екип, не се промени рязко фирмената му и финансова политика, в това число да се увеличи неговата задлъжнялост, не се отчете драстичен ръст или спад на приходите от дейността му, както и не се променят значително основните макроикономически показатели в страната или да се влоши състоянието на пазарите, влияещи пряко или косвено върху дейността на обекта на оценка.

5. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

С оглед на факта, че обект на оценка е работещо предприятие (хотел), както и с оглед на това, че има достатъчно обективна информация за пазарната стойност на аналогични активи (хотели), ОЦЕНИТЕЛЯТ е приел следните методи за оценка:

- **Методът на дисконтирани чисти парични потоци (ДЧПП)** - приходните методи се основават на хипотезата, че стойността на едно предприятие е в пряка зависимост от размера на реализираните доходи. Като база за определяне доходите на едно предприятие (хотел) могат да се използват както отчетените в миналото, така и прогнозираните бъдещи такива.
- **Метод на сравнителната стойност (Метод на пазарните аналози)** - при изготвяне на оценка на актив с използване на този метод, оценителят извършва анализ на стойността на оценявания актив, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на активи със сходни характеристики.

6. ВИД И ИЗТОЧНИК НА ИЗПОЛЗВАНАТА ИНФОРМАЦИЯ

Този доклад е изготвен въз основа на следната информация:

- счетоводна информация, предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;
- информация, изготвена и предоставена публично от БНБ;
- информация от НСИ;
- досегашен опит и налична база данни на оценителя;
- други данни и документи, предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и свързани с изготвянето на оценката;
- други източници.

7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУСКАНИЯ

Настоящият **оценителски доклад** е изготвен при следните ограничителни условия и допускания:

- Изложените в Доклада данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне в настоящата писмена форма не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост.
- Оценителят, подготвил настоящия доклад, не е извършвал задълбочени проучвания на правата върху оценяваните активи (собствеността) и в този смисъл не поема отговорност за каквито и да е въпроси от правен характер.

- Представените в доклада параметри, анализи и стойности са приложими единствено и само за специфичните цели на оценката и имат актуален характер в рамките на посочения по-горе срок на валидност, през който биха могли да настъпят изменения в очаквани/предполагаеми граници на отклонението $\pm 10\%$.
- Предоставената на оценителя правна, счетоводна и техническа информация за оценяваното дружество е приета, анализирана и интерпретирана в съответствие със специфичните нужди на оценката и в констативен план не може да бъде потвърдена от него, с което никаква представителност, гаранция и/или отговорност не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието и формата на настоящия писмен материал.
- Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта на оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него и в този смисъл крайното възнаграждение за изготвяне на оценката не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на стойността с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от последващи събития.
- Оценителят не може да предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите от настоящата оценка, както и информация, която би могла да навреди на интересите и правата на възложителя, освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон или целево оправомощаване.
- За нуждите на настоящата оценка, оценителят е анализирал съобразно първичната му идентификация на място от компетентни представители на възложителя, без контролен анализ за съответствие с данните от наличните документи за собственост и материално-техническа отчетност.
- Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на евентуални разпоредителни действия с оценяваните активи. Докладът няма императивен характер нито за възложителя, нито за който и да било ползвател на оценката.
- Оценяването на бъдещи дейности е направено единствено за целите на оценката, с респект към всички подобни предвиждания и прогнози, различни от използваните.

8. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

8.1. АКТУАЛНО СЪСТОЯНИЕ ПО СЪДЕБНА РЕГИСТРАЦИЯ

Основни обстоятелства

- | | |
|----------------------------------|--|
| ▪ ЕИК/ПИК | 130035983 |
| ▪ Фирма | ЕВРОХОТЕЛС |
| ▪ Правна форма | Акционерно дружество |
| ▪ Изписване на чужд език | EUROHOTELS |
| ▪ Седалище и адрес на управление | БЪЛГАРИЯ
област София, община Самоков
гр. Самоков 2000
ж.к. КОМПЛЕКС БОРОВЕЦ, ХОТЕЛ "ЕЛА"
тел.: 02/9651544, факс: 02/9651562
Електронна поща: office@hotelela.com |
| ▪ Предмет на дейност | ХОТЕЛИЕРСКА ДЕЙНОСТ, ТУРОПЕРАТОРСКА ДЕЙНОСТ, ТУРИСТИЧЕСКИ УСЛУГИ, МЕНИДЖМЪНТ НА РЕСТОРАНТИ И ЗАВЕДЕНИЯ ЗА БЪРЗО ХРАНЕ, СТРОИТЕЛСТВО, ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТДАВАНЕТО ИМ ПОД НАЕМ, КОМИСИОНЕРСТВО, ТЪРГОВСКО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПОСРЕДНИЧЕСТВО, ПРЕВОЗНА ДЕЙНОСТ СЪС СОБСТВЕН И НАЕТ ТРАНСПОРТ, СЕРВИЗНА, РЕКЛАМНА, ИНФОРМАЦИОННА, ПРОГРАМНА, КОНСУЛТАНТСКА И ВСЯКА ДРУГА НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНА ДЕЙНОСТ. |
| ▪ Представители | МАРГАРИТ МИТЕВ ЦОНЕВ |
| ▪ Съвет на директорите | БОРИС ТОДОРОВ СТРАТИЕВ
МАРГАРИТ МИТЕВ ЦОНЕВ
ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА - СОФИЯНСКА |

Капитал

- | | |
|--------------------|---|
| ▪ Размер | 1863003 лв. |
| ▪ Акции | Права:
ПРАВО НА ГЛАС
Акция:
Вид: НА ПРИНОСИТЕЛ,
НЕПРИВИЛИГИРОВАНИ, Брой: 1863003,
Номинал: 1 лв. |
| ▪ Внесен капитал | 1863003 лв. |
| ▪ Непарична вноска | МАСИВНА СГРАДА - ХОТЕЛ "ЕЛА", ПОСТРОЕНА В КВАРТАЛ 24 /ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ/ ПО ПЛАНА |

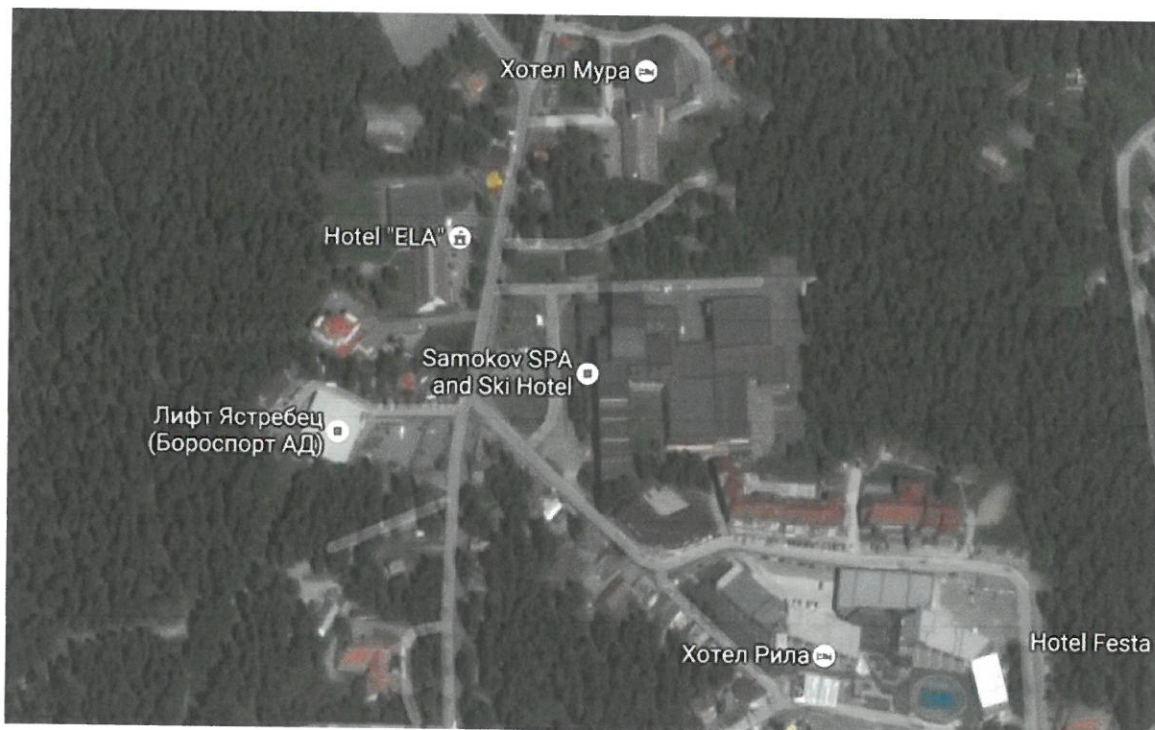
НА КУРОРТА "БОРОВЕЦ" - САМОКОВ, СЪС
 ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ОТ 1073, 20 /ХИЛЯДА
 СЕДЕМДЕСЕТ И ТРИ ЦЯЛО И ДВАДЕСЕТ
 СТОТИНКИ/ КВ.М., С РАЗГЪРНАТА ЗАСТРОЕНА
 ПЛОЩ ОТ 4263 /ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВЕТА
 ШЕСТДЕСЕТ И ТРИ/ КВ.М., СЪСТОЯЩ СЕ ОТ
 ШЕСТ НИВА, КАКТО СЛЕДВА: ПЪРВО НИВО
 /СУТЕРЕН/ - НА КОТА - 3, 90 /МИНУС ТРИ И
 ДЕВЕТДЕСЕТ/, СЪС ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ОТ 1073,
 20 /ХИЛЯДА СЕДЕМДЕСЕТ И ТРИ ЦЯЛО И
 ДВАДЕСЕТ СТОТИН/ КВ.М., СЪСТОЯЩ СЕ ОТ:
 НОЩЕН КЛУБ, СКЛАДОВИ ПОМЕЩЕНИЯ,
 ВЕНТИЛАЦИОННО ПОМЕЩЕНИЕ, ПОМЕЩЕНИЯ
 ЗА ПОДГОТОВКА НА ХРАНИ, РЕЦЕПЦИЯ,
 САНИТАРНИ ВЪЗЛИ, ГАРДЕРОБНИ
 ПОМЕЩЕНИЯ, КОТЕЛНО И МАШИННО
 ПОМЕЩЕНИЯ, ПАРКИНГ, СЪЛБИЩЕ И
 АСАНСЬОР. ВТОРО НИВО - КОТИ 0, 00 /НУЛА/
 И +1, 40 /ПЛУС ЕДИН И ЧЕТИРИДЕСЕТ/, СЪС
 ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ОТ 1359, 93 /ХИЛЯДА
 ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЦЯЛО И ДЕВЕТДЕСЕТ
 И ТРИ СТОТИН/ КВ.М., СЪСТОЯЩО СЕ ОТ:
 ДНЕВЕН БАР, РЕСТОРАНТ, СЕРВИЗНИ
 ПОМЕЩЕНИЯ, СКЛАДОВИ ПОМЕЩЕНИЯ,
 МИЯЛНИ ПОМЕЩЕНИЯ, КУХНЕНСКИ
 ПОМЕЩЕНИЯ, РЕЦЕПЦИЯ, ОФИСНИ
 ПОМЕЩЕНИЯ И СТАИ ЗА ПЕРСОНАЛА,
 СЪЛБИЩЕ И АСАНСЬОР. ТРЕТО НИВО - КОТА
 +4, 20 /ПЛУС ЧЕТИРИ И ДВАДЕСЕТ/, СЪС
 ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ОТ 550, 01 /ПЕТСТОТИН И
 ПЕТДЕСЕТ ЦЯЛО И ЕДНА СТОТНА/ КВ.М.,
 СЪСТОЯЩО СЕ ОТ: ХОТЕЛСКА ЧАСТ
 /ПОМЕЩЕНИЯ/СТАИ/ ЗА ГОСТИ НА ХОТЕЛА,
 ВСЯКА ЕДНА СЪСТОЯЩА СЕ ОТ ВЕСТИБЮЛ,
 СЕРВИЗНО ПОМЕЩЕНИЕ И ЖИЛИЩНО
 ПОМЕЩЕНИЕ, ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ПЕРСОНАЛА,
 СЪЛБИЩЕ И АСАНСЬОР. ЧЕТВЪРТО НИВО -
 КОТА +7, 00 /ПЛУС СЕДЕМ/, СЪС ЗАСТРОЕНА
 ПЛОЩ ОТ 387, 50 /ТРИСТА ОСЕМДЕСЕТ И
 СЕДЕМ ЦЯЛО И ПЕТДЕСЕТ СТОТИН/ КВ.М.,
 СЪСТОЯЩО СЕ ОТ: ХОТЕЛСКА ЧАСТ
 /ПОМЕЩЕНИЯ/СТАИ/ ЗА ГОСТИ НА ХОТЕЛА,
 ВСЯКА ЕДНА СЪСТОЯЩА СЕ ОТ ВЕСТИБЮЛ,
 СЕРВИЗНО ПОМЕЩЕНИЕ И ЖИЛИЩНО
 ПОМЕЩЕНИЕ, ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ПЕРСОНАЛА,
 СЪЛБИЩЕ И АСАНСЬОР. ПЕТО НИВО - КОТА
 +9, 80 /ПЛУС ДЕВЕТ ЦЯЛО И ОСЕМДЕСЕТ, СЪС
 ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ОТ 313, 88 /ТРИСТА И
 ТРИНАДЕСЕТ ЦЯЛО И ОСЕМДЕСЕТ И ОСЕМ
 СТОТИН/ КВ.М., СЪСТОЯЩО СЕ ОТ: ХОТЕЛСКА
 ЧАСТ /ПОМЕЩЕНИЯ/СТАИ/ ЗА ГОСТИ НА
 ХОТЕЛА, ВСЯКА ЕДНА СЪСТОЯЩА СЕ ОТ
 ВЕСТИБЮЛ, СЕРВИЗНО ПОМЕЩЕНИЕ И
 ЖИЛИЩНО ПОМЕЩЕНИЕ, ПОМЕЩЕНИЕ ЗА
 ПЕРСОНАЛА, СЪЛБИЩЕ И АСАНСЬОР. ШЕСТО
 НИВО - КОТА +12, 60 /ПЛУС ДВАНАДЕСЕТ
 ЦЯЛО И ШЕСТДЕСЕТ/, СЪС ЗАСТРОЕНА
 ПЛОЩ ОТ 224, 25 /ДВЕТА ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ
 ЦЯЛО И ДВАДЕСЕТ И ПЕТ СТОТИН/ КВ.М.,
 ПРЕДСТАВЛЯВАЩО МАШИННО ОТДЕЛЕНИЕ.
 Стойност: 331500 лв.

8.2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

ОСНОВЕН ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ: **ХОТЕЛИЕРСКА ДЕЙНОСТ, ТУРОПЕРАТОРСКА ДЕЙНОСТ, ТУРИСТИЧЕСКИ УСЛУГИ, МЕНИДЖМЪНТ НА РЕСТОРАНТИ И ЗАВЕДЕНИЯ ЗА БЪРЗО ХРАНЕНЕ.**

К.к. Боровец, Община Самоков, е разположен на 1 350 m надморска височина, на северните склонове на Рила планина, в подножието на връх Мусала (на приблизително 70 km от гр. София). Най-близкият град е Самоков, на 10 km разстояние. Курортът разполага с голямо разнообразие от ски писти – 24 на брой с обща дължина 58 km. Пистите са с различна трудност и натовареност като са подходящи както за начинаещи, така и за напреднали скиори и състезатели. Групирант се в 3 района: Ситняково – Мартинови бараки, Маркуджик и Ястребец.

Оценяваното дружество ЕВРОХОТЕЛС АД стопанисва и експлоатира хотелски комплекс ЕЛА (www.hotelela.com), намиращ се в централната част на к.к. Боровец (срещу хотел САМОКОВ, на 100 m от началната станция на кабинковия лифт). Районът е обособен като изцяло хотелски, с изцяло изградена инфраструктура, в това число и много добре развита транспортната мрежа.



Хотелски комплекс "ЕЛА" е въведен в експлоатация през 1985 г. Състои се от две тела – хотелско тяло на шест нива и 2-етажно обслужващо тяло. Двете тела са изградени едно до друго. Носещата конструкция е масивна стоманобетонова, монолитно изпълнена. Външните и преградните стени са от тухлена зидария. Покривната конструкция е скатна дървена, с покритие от

керемиди. Хотелът е изпълнен в алпийски стил, като площта на етажите намалява постепенно във височина.

В ниското тяло на второто ниво са разположени входно фоайе (с рецепцията на хотела), дневен бар, ресторант, кухненски блок, санитарни и обслужващи помещения, а на първото ниво - бившата дискотека и складови помещения, които са основно ремонтирани и обособени като спортен център със съблекални, санитарни възли, фитнес, сауна, масажна, зала за тенис, както и конферентни зали.

Високото тяло на хотела се състои от шест етажа, в които са разположени спални, обслужващи и санитарни помещения. Всеки етаж се състои от хотелски стаи и обслужващи помещения за персонала, разположени двустранно около общ коридор. Първото ниво (сутерен) е изцяло ремонтирано и обособено като хотелски етаж с девет двойни стаи, като всяка от тях има излаз към градината във вътрешния двор на хотела. Шестото ниво е предимно с обслужващо и складово предназначение. Връзката между отделните нива се осъществява чрез две стоманобетонени стълбища. Монтиран е един пътнически асансьор.



Като цяло хотелът разполага с **20 двойни стаи със спалня, 52 двойни стаи с две легла и 4 апартамента (семейни стаи)**, които разполагат със санитарен възел, сешоар, кабелна телевизия, телефон, мини бар, звукоизолирана дограма, възможност за допълнително легло или детско легло.

За организиране на мероприятия, както по-горе беше посочено, хотел ЕЛА разполага с три конферентни зали, като всяка от тях съответно има – 100, 35 и 18 удобни места за работа, озвучителна уредба, флипчарт и екран.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Седалището и адресът на управление на **ЕВРОХОТЕЛС АД: гр. Самоков, к.к. БОРОВЕЦ, хотел ЕЛА.**

Това е и официалният бизнес адрес за кореспонденция с **ЕВРОХОТЕЛС АД:**

Bulgaria, Samokov 2010, Borovets

tel:+359/750/32 479

gsm: +359/ 8 9999 2356

e-mail:

reception@hotelela.com

office@hotelela.com

sales@hotelela.com

ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

Към датата на изготвяне на доклада, съгласно направена справка в ТР, дружеството има **СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**, в състав:

БОРИС ТОДОРОВ СТРАТИЕВ

МАРГАРИТ МИТЕВ ЦОНЕВ

ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА - СОФИЯНСКА

Дружеството се представлява от МАРГАРИТ МИТЕВ ЦОНЕВ.

9. ФИНАНСОВ СТАТУС НА ДРУЖЕСТВОТО

ФИРМА:

ЕВРОХОТЕЛС АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

АКТИВ

Раздели, групи, статии	Сума (хил. лв.)		
	9 мес./2016	2015	2014
А. Дълготрайни (дългосрочни) активи			
I. Дълготрайни материални активи	889	940	1 007
II. Дълготрайни нематериални активи	—	—	—
III. Дългосрочни финансови активи	—	—	—
IV. Търговска репутация	—	—	—
V. Разходи за бъдещи периоди	—	—	—
Общо за раздел А:	889	940	1 007
Б. Краткотрайни (краткосрочни) активи			
I. Материални запаси	8	12	11
II. Търговски и други вземания	44	55	54
III. Вземания от свързани лица	454	447	631
IV. Парични средства	171	122	125
V. Разходи за бъдещи периоди	—	—	—
Общо за раздел Б:	677	636	821
Сума на актива (А+Б)	1 566	1 576	1 828
В. Условни активи			

ПАСИВ

Раздели, групи, статии

Сума (хил. лв.)

	9 мес./2016	2015	2014
А. Собствен капитал			
I. Основен капитал	1 863	1 863	1 863
Записан капитал	1 863	1 863	1 863
Невнесен капитал	–	–	–
Изкупени собствени акции	–	–	–
II. Резерви	80	80	80
III. Финансов резултат	-1 912	-1 831	-1 693
Неразпределена печалба/загуба	-1 912	-1 831	-1 693
Текуща печалба/загуба	–	–	–
Общо за раздел А:	31	112	250
Б. Дългосрочни пасиви			
I. Дългосрочни задължения	0	0	0
II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня	0	0	0
Общо за раздел Б:	0	0	0
В. Краткосрочни пасиви			
I. Краткосрочни задължения	1 535	1 464	1 578
Задължения към свързани предприятия	15	15	37
Задължения към финансови предприятия	1 355	1 355	1 355
Други краткосрочни задължения	165	94	186
Провизии	0	0	0
II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня	0	0	0
Общо за раздел В:	1 535	1 464	1 578
Сума на пасива (А+Б+В)	1 566	1 576	1 828
Г. Условни пасиви			

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

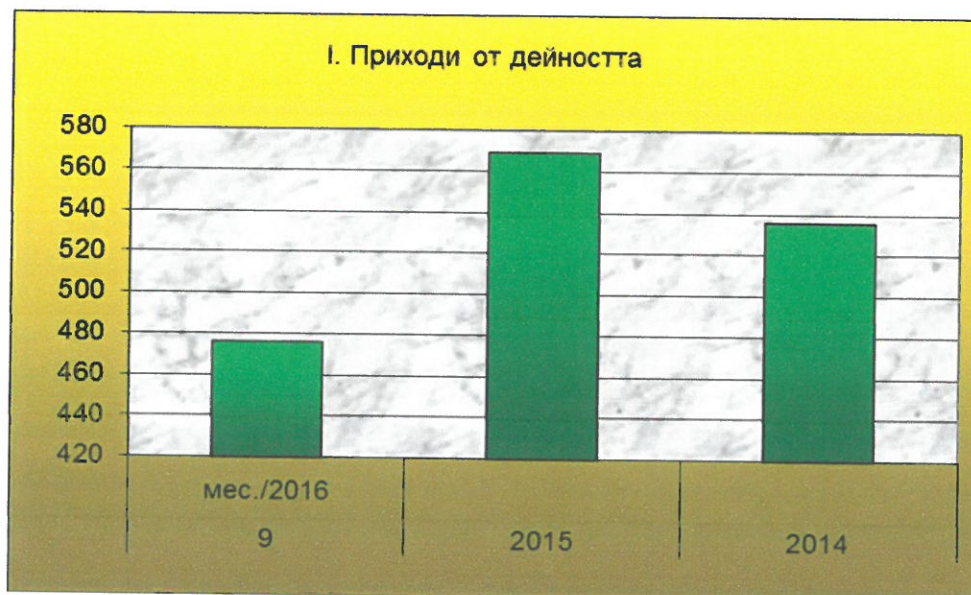
Наименование на приходите и разходите

Сума (хил. лв.)

	9 мес./2016	2015	2014
А. Приходи от обичайна дейност			
I. Приходи от дейността	476	569	536
II. Приходи от финансираня	0	0	0
III. Финансови приходи	16	29	35
Б. Общо приходи от дейността	492	598	571
IV. Извънредни приходи	0	0	0
В. Общо приходи (Б+IV)	492	598	571
А. Разходи за обичайна дейност			
I. Разходи по икономически елементи	504	644	645
Разходи за материали	95	136	150
Разходи за външни услуги	103	127	112
Разходи за амортизации	52	74	101
Разходи за персонала	252	305	281
Други разходи	2	2	1
II. Суми с корективен характер	0	0	0
III. Финансови разходи	69	92	89
Б. Общо разходи за дейността	573	736	734
IV. Извънредни разходи	0	0	0
В. Общо разходи (Б+IV)	573	736	734
Печалба/загуба от обичайната дейност	-81	-138	-163
Счетоводна печалба/загуба	-81	-138	-163
Разходи за данъци	0	0	1

Данък от печалбата
Други
Финансов резултат

0	0	1
0	0	0
-81	-138	-164



	9 мес./2016	2015	2014
СРЕДНОМЕСЕЧНИ ПРИХОДИ	53	47	45
РЪСТ НА ПРИХОДИТЕ (в %)	11,54%	6,16%	
ОПЕРАТИВНА ПЕЧАЛБА (в %)	5,04%	-0,18%	-1,49%



ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Отчетен период	9 мес./2016	2005	2004	ПРЕПОРЪЧИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ
Коефициенти на рентабилност				
Изследването на рентабилността на предприятието се извършва с цел да се установи неговата способност да генерира приходи и каква част от финансовия резултат съответства на използваните от фирмата активи или налични пасиви.				
Брутна рентабилност на продажбите	-17,02%	-24,25%	-30,41%	15,69%
Нетна рентабилност на продажбите	-17,02%	-24,25%	-30,60%	12,00%
Рентабилност на собствения капитал	-261,29%	-123,21%	-65,60%	15,00%
Коефициенти на ликвидност				
Тези показатели са количествени характеристики на способността на предприятието да погасява текущите си задължения с наличните краткотрайни активи.				
Обща ликвидност	0,44	0,43	0,52	2,00
Бърза ликвидност	0,44	0,43	0,51	1,00
Абсолютна ликвидност	0,11	0,08	0,08	0,40
Коефициенти на обръщаемост				
Тези показатели са количествени характеристики на ефективността от използването на краткотрайните материални активи.				
Обръщаемост на материалните запаси	4,54	7,59	7,39	
Обръщаемост на вземанията	24,96	34,80	36,27	
Обръщаемост на задълженията към доставчици	#REF!	#REF!	#REF!	
Обръщаемост на нетния оборотен капитал	-486,68	-523,87	-508,43	
Коефициенти на автономност и задлъжнялост				
Тези показатели са количествени характеристики на степента на финансова автономност на предприятието, на неговата независимост от кредитори и отразяват съотношението между собствен и привлечен капитал.				
Финансова автономност	0,02	0,08	0,16	1,65
Краткосрочна задлъжнялост	49,52	13,07	6,31	0,70
Дългосрочна задлъжнялост	0,00	0,00	0,00	
Задлъжнялост към активите	0,98	0,93	0,86	0,50
Z-коефициент				
Нетни краткотрайни активи/Общо активи	-0,55	-0,53	-0,41	
Нетна печалба/Общо активи	-0,05	-0,09	-0,09	
Печалба преди лихви и данъци/Общо активи	#REF!	#REF!	#REF!	
Собствен капитал/Дълг	0,02	0,08	0,16	
Нетни приходи от продажби/Общо активи	0,30	0,36	0,29	

10. ОЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО ПО МЕТОДА НА ДЧПП

Основни принципи за определяне на стойността

Приема се, че стойността на дадено търговско предприятие зависи от възможността му да генерира приходи и да възвръща вложените в него инвестиции. По този начин единственият критерий, от който зависи стойността на дружеството, е бъдещото му (прогнозно) финансово състояние. Този критерий интегрира в себе си всички фактори, които количествено или качествено влияят върху крайния финансов резултат от дейността му.

При използването на метода на **дисконтираните чисти парични приходи (ДЧПП)** стойността на дружеството се приема равна на стойността на стопанската му дейност, намалена с дълга му към момента на оценката.

Стойността на стопанската дейност на дружеството е равна на сумата от дисконтираните стойности на очакваните бъдещи чисти парични приходи, определени за два последователни периода:

- **прогнозен период** с продължителност от 2017 г. до 2021 г. (прогнозна стойност);
- **следпрогнозен период**, започващ от края на прогнозния период и неограничен по продължителност (следпрогнозна/терминална стойност).

Чистите парични приходи се определят, като от печалбата след облагане (нетната печалба) с прибавени към нея амортизационни отчисления за съответната година, се извадят инвестициите в оборотен капитал и в дълготрайни активи.

Чистите парични приходи са парите, на които могат да разчитат бъдещите собственици (акционери), за осъществяване развитието на дружеството и за дивиденди.

Дългът на дружеството (лихвоносни заеми и привлечени средства) към ефективната дата на оценка – 30.09.2016 г., е **1 355 хил.лв.**

Наложително е при използване на описвания метод да се изключи влиянието на: неоперативните активи; извънредните приходи и разходи; по-големите от нормално използваните в съответния отрасъл амортизационни отчисления; инфлацията; приходите и разходите от курсови разлики и други.

Определяне на минимално изискуеми инвестиции в ДМА с оглед нормалното осъществяване на търговската дейност.

Определяне на подходящ коефициент на дисконтиране.

Описание на необходимостта от дисконтиране и дисконтовата норма

Когато определен инвеститор влага капитал в едно предприятие, той очаква да получи от своята инвестиция определена от него (изискуема) норма на възвръщаемост на този капитал. Изискуемата норма на възвръщаемост може да се дефинира и като възвръщаемост, която инвеститорът би получил, ако инвестира в друг бизнес, носещ същия риск. Тази изискуема норма на възвръщаемост е всъщност нормата на дисконтиране, която се използва при определяне на настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

Най-често използвани за определяне на нормата на дисконтиране са следните четири метода:

- **СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА (WACC)** – използва се най-вече в случаи, когато следва да се оценява инвестирания капитал на предприятието (собствен капитал + дълг);
- **КОЕФИЦИЕНТ НА КАПИТАЛИЗАЦИЯ** – използва се при определяне на условно безкрайни парични потоци;
- **ОЦЕНКА НА КАПИТАЛОВИТЕ АКТИВИ (CAPM)** – използва се, когато следва да се определи директно собствения капитал на оценяваното предприятие;

- **НАТРУПВАНЕ НА РИСКА** – подобно на предходния метод и този метод се използва при оценка на собствения капитал.

При определянето на подходяща норма на дисконтиране е необходимо да се оцени обективно изискваната (очакваната) възвращаемост от обекта, като се отчетат възможно най-точно и рисковете.

Предвид специфичните характеристики на оценявания обект (оценка на собствения капитал), за определяне нормата на дисконтиране е избран методът на натрупването на риска (build up), който съдържа следните 3 компоненти:

- **безрискова възвращаемост**, която по принцип се определя от лихвения процент на дългосрочните държавни облигации или ценни книжа (ДЦК);
- **допълнително изисквана възвращаемост (премия за риска)** на капиталовия пазар;
- **премия за специфичен риск**, която се определя от индивидуалните характеристики на оценявания обект.

Структуриран по горния начин, **нормата на дисконтиране** математически се представя, както следва:

НД = $R_f + R_e + C_s$, където:

- **R_f** - възвращаемост на безрискова инвестиция за каквато се приема доходността на дългосрочните държавни ценни книжа (ДЦК). Към август 2016 г. (последната отчетна дата) годишната им доходност е **2.41%** (за ДЦК с матуритет 10 години), съгласно данните на БНБ..
- **R_e** – допълнително изисквана възвращаемост (премия за риска, надбавка) на капиталовия пазар. За целите на настоящата оценка, както и с оглед моментното състояние на капиталовия пазар у нас, е определена надбавка в размер на **4%**.
- **C_s** – допълнително изисквана възвращаемост (надбавка, премия) за инвестиране в конкретния обект на настоящата оценка (търговското предприятие), която да компенсира инвеститора за всички други възможни рискове - **3%**.

ПРИЕТИ ДОПУСКАНИЯ

- С оглед на приетия метод за оценка, в прогнозата не се отчита инфлацията, т.е. работи се с така наречените "стоп цени".
- Игнорирани са (не се планират) извънредни приходи и разходи за целите на настоящата оценка.
- Изготвената прогноза е на база реално отчетени средномесечни приходи от продажби към 30.09.2016 г. (в хил.лв.)

▪ Годишен ръст на приходите след прогнозния период	5,00%
▪ Норма на дисконтиране = $R_f + R_e + C_s$	9,41%
▪ Съотношения:	
❖ Разходи за дейността/Приходи от дейността	85,00%
❖ Амортизации/Разходи за дейността	12,00%
❖ Инвестиции/Нетна печалба	20,00%
❖ Оборотен капитал/Приходи	10,00%

- Ръст на приходите през прогнозния период:

Наименование на приходите и разходите	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021
	Прогнозен период				
Приходи от дейността	698	761	822	879	932
Годишен ръст на приходите спрямо предходната година	10,00%	9,00%	8,00%	7,00%	6,00%

- Прогнозни амортизации:

	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	ХИЛ. ЛВ. 2 022
Амортизации/Разходи за дейността 12,00%	84	91	99	106	112	117

- Прогнозни инвестиции:

	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	ХИЛ. ЛВ. 2 022
Инвестиции/Нетна печалба 20,00%	16	18	19	21	22	23

- Прогнозно изменение на оборотния капитал:

	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	ХИЛ. ЛВ. 2 022
Оборотен капитал/Приходи 10,00%	698	761	822	879	932	979
Изменение на оборотния капитал	69,81	76,10	82,18	87,94	93,21	97,87
	3	6	6	6	5	5

- Дългът на дружеството (лихвоносни заеми и привлечени средства) към 30.09.2016 г. – 1 355 хил.лв.

РЕЗУЛТАТИ:

Наименование на приходите и разходите	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	ХИЛ. ЛВ. 2 022
	Прогнозен период					Терминална стойност
Приходи от дейността	698	761	822	879	932	979
Годишен ръст на приходите спрямо предходната година	10,00%	9,00%	8,00%	7,00%	6,00%	5,00%
Разходи за дейността (вкл. амортизации)	607	662	715	765	811	852

Разходи за дейността/Приходи от дейността	87%	87%	87%	87%	87%	87%
Печалба от обичайната дейност	91	99	107	114	121	127
Извънредни приходи/разходи	0	0	0	0	0	0
Счетоводна печалба	91	99	107	114	121	127
Разходи за данъци	9	10	11	11	12	13
Нетна печалба	82	89	96	103	109	115
Брутен паричен поток (нетна печалба + амортизации)	165	180	195	208	221	232
Изменение на оборотния капитал	3	6	6	6	5	5
Инвестиции	16	18	19	21	22	23
Чист паричен поток	146	156	169	182	194	204
Дисконтов фактор	0,91	0,84	0,76	0,70	0,64	0,64
Настояща стойност на ЧПП	133	131	129	127	НД	9,41%
Терминална стойност					4 635	2 956
Прогнозна стойност (1)	644					
Терминална стойност (2)	2 956					
Лихвоносен дълг (3)	1 355					
Справедлива пазарна стойност (1) + (2) - (3)	2 245					

ИЗЧИСЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА ДИСКОНТИРАНИТЕ ЧИСТИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ: 2 245 хил. лв.

11. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ (Метод на пазарните аналози)

Същността на метода на пазарните аналози се основава на използване на информация за реално осъществени сделки с качества на пазарни свидетелства през последните три до шест месеца на съответния местен пазар или на други сравними пазари. Цената на аналогични активи се влияе от редица фактори - местоположение, категория на хотела, интериорен дизайн, вида строителство, вид и брой допълнителни услуги и др. Отликите на сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект се коригират според по-добрите или пък по-слабите им характеристики (+ или -) с експертни коефициенти (проценти), отразяващи степента на качествените и количествените им отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция, с цел определяне коригирана цена на квадратен метър за съответните обекти по отношение на сравнявания.

Основната формула на метода е:

Продажна цена на сравняемия имот +/- Стойността на различията = Стойност на оценявания имот

ИЗПОЛЗВАНИ ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ - ХОТЕЛИ

Продава ХОТЕЛ, област София, к.к. Боровец

Агенция в imot.bg от 2015 г.



ХОТЕЛ

Цена [↑↓]: **2900000 EUR**
(145,00 €/кв.м)

Купи само за 19294 €/месец с

30 г. >>>

област София, к.к. Боровец

Квadrатура: **6230 кв.м**
Етаж: **4-ти от 4**
Телефон:
ИЦ:
Вид строителство: **Тухла, 1986 г.**

Печат на обявата Добави в Бележника
Съобщи за Нерядност с обявата

Напишете Вашата бележка за имота
Поставете Вашата оценка за имота

Публикувана в 11.11.2016 г. 11:00 часа, 2016 год

Обявата е посетена 19 пъти.

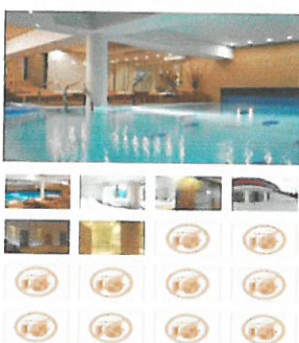
Съобщения за обявата:

<http://www.imot.bg/1q147938134072799>

Сподели обявата:

Продава ХОТЕЛ, област София, к.к. Боровец

Агенция в imot.bg от 2009 г.



ХОТЕЛ

Цена [↑↓]: **При запитване**

област София, к.к. Боровец

Квadrатура: **1800 кв.м**
Етаж:
Телефон:
ИЦ:
Вид строителство: **Тухла, 2007 г.**

Печат на обявата Добави в Бележника
Съобщи за Нерядност с обявата

Напишете Вашата бележка за имота
Поставете Вашата оценка за имота

Публикувана в 11.11.2016 г. 11:00 часа, 2016 год

Обявата е посетена 240 пъти.

Съобщения за обявата:

<http://www.imot.bg/1q146796155638054>

Сподели обявата:

Продава ХОТЕЛ, област София, к.к. Боровец

Агенция в imot.bg от 2002 г.



ХОТЕЛ

Цена [↑↓]: **3100000 EUR**
(145,00 €/кв.м)

Купи само за 20624 €/месец с

30 г. >>>

област София, к.к. Боровец

Квadrатура: **6231 кв.м**
Етаж: **4-ти от 4**
Телефон:
ИЦ:
Вид строителство: **Тухла**

Печат на обявата Добави в Бележника
Съобщи за Нерядност с обявата

Напишете Вашата бележка за имота
Поставете Вашата оценка за имота

Публикувана в 11.11.2016 г. 11:00 часа, 2016 год

Обявата е посетена 1643 пъти.

Съобщения за обявата:

<http://www.imot.bg/1q143093864139765>

Сподели обявата:

РЕЗУЛТАТИ:

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - УПИ

Елементи на сравнение	Оценяван ИМОТ	Аналог А	Аналог В	Аналог С
Дата	11.2016 г.	11.2016 г.	11.2016 г.	11.2016 г.
Площ (оценяван обект)	6004,00	6114	1594	1500
Продажна/офертна цена в €		€ 1 450 000	€ 450 000	€ 240 000

Продажна/офертна цена €/м²		€ 237	€ 282	€ 160
Вид аналог		оферта	оферта	оферта
Корекция %		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Корекция стойност		-€ 35,57	-€ 42,35	-€ 24,00
Коригирана цена		€ 201,59	€ 239,96	€ 136,00
Местоположение	к.к. БОРОВЕЦ	к.к. БОРОВЕЦ	к.к. БОРОВЕЦ	к.к. БОРОВЕЦ
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		€ 237,16	€ 282,31	€ 160,00
Пазарни условия				
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		€ 237,16	€ 282,31	€ 160,00
Използване	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		€ 237,16	€ 282,31	€ 160,00
Физически Характеристики				
Размер	6004,00	6114	1594	1500
Корекция %		0,0%	-8,0%	-8,0%
Корекция стойност		€ 0,00	-€ 22,58	-€ 12,80
Ток/вода/канал/газ	да/да/да/да	да/да/да/не	да/да/да/не	да/да/да/не
Корекция %		3,0%	3,0%	3,0%
Корекция стойност		€ 7,11	€ 8,47	€ 4,80
Коригирана стойност		€ 208,70	€ 225,85	€ 128,00
Нетна корекция	абсолютна	-€ 28,46	-€ 56,46	-€ 32,00
	сума			
	процент	-12%	-20%	-20%
Площ (оценяван обект)	6004,00			
ПС на имота в (€/м²)	188			
ПС на имота в €	1 125 850			
Стойност в лева	2 202 000			
Курс	1,95583			
Дата	1 ное 16			
АНАЛОГ А:	http://www.imot.bg/1r127626593523289			
АНАЛОГ В:	http://www.imot.bg/1r127626450269018			
АНАЛОГ С:	http://www.imot.bg/1r146357851628296			

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ									
Обект на оценката:		хотелски комплекс ЕЛА - търговско предприятие							
Адрес на имота:		к.к. БОРОВЕЦ, общ. САМОКОВ							
Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен имот №1		Сравнителен имот № 2		Сравнителен имот № 3			
	ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС в к.к. БОРОВЕЦ	ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС в к.к. БОРОВЕЦ		ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС в к.к. БОРОВЕЦ		ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС в к.к. БОРОВЕЦ			
А. Данни за ЦЕЛИЯ ИМОТ/сграда + дворно място/									
Източник на информацията		Агенция за недвижими имоти- оферта		Агенция за недвижими имоти- оферта		Агенция за недвижими имоти- оферта			
Продажна цена		2 900 000 €		920 000 €		3 100 000 €			
К офертност		15%		15%		15%			
Продажна коригирана цена		2 465 000 €		782 000 €		2 635 000 €			
Дворно място	6 004 кв.м	6 058 кв.м	188	1 470 кв.м	188	6 058 кв.м	188		
Дял на дв.място €	1 125 847 €	1 135 972 €		275 649 €		1 135 972 €			
Сграда - (€/м2)		411 €/кв.м		281 €/кв.м		241 €/кв.м			
Б. Само СГРАДА/И в дворното място									
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание			
Дата		11/2016		11/2016		11/2016			
РЗП	4 263 кв.м	3 230 кв.м	-12	1 800 кв.м	-23	6 230 кв.м	12		
			-3%		-8%		5%		
Местоположение	много добро	аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0		
			0%		0%		0%		
Налична инфраструктура	ток/вода/канализа ция/газ	аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0		
			0%		0%		0%		
Общо състояние на сградата	много добро	аналогично	0	отлично	-23	аналогично	0		
			0%		-8%		0%		
Функционалност	много добра	аналогично	0	задоволителна	28	добра	19		
			0%		10%		8%		
Стаи/апартаменти	72 ст./4 ап.	42 ст./6 ап.	41	13 ап.	42	57 ст./8 ап.	7		
			10%		15%		3%		
Вид на конструкцията	монолитна	монолитна	0	монолитна	0	монолитна	0		
			0%		0%		0%		
Асансьор	да	да		да	0	да	0		
			0%		0%		0%		
Степен на довършеност	функциониращ	аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0		
			0%		0%		0%		
Отопление и климатизация	да	аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0		
			0%		0%		0%		
Дворно място	благоустроено	аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0		
			0%		0%		0%		
Търговска привлекателност	много добра	аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0		
			0%		0%		0%		
Общо изравн.		29	7%	25	9%	38	16%		
Приравнена цена	309 €/кв.м	440 €/кв.м		307 €/кв.м		279 €/кв.м			
Тежест		10%		50%		40%			
	Сграда:	1 317 197 €				Всичко: Сгр. + Земя			
Стойност на обекта						2 443 040 €			
4 778 100 лв									

**ИЗЧИСЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ:
4 778 хил. лв.**

12. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Предлага се, въз основа на гореописаните факти, данни, стойности, допускания, прогнози и изчисления, **ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА НА ЕВРОХОТЕЛС АД** в размер на

3 258 360 BGN

**/три милиона двеста петдесет и осем хиляди и триста и шестдесет лева/
или**

**1.75 /един лев седемдесет и пет стотинки/ на акция, при общ брой
акции 1 863 003**

Съгласно структурата на капитала на оценяваното търговско предприятие, ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА се разпределя, както следва:

	Дял	Брой акции	Цена на 1 акция	Пазарна стойност
ЕВРОХОТЕЛС АД	100,00%	1 863 003	1,75 лв.	3 258 360 лв.
СТРУКТУРА И ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА КАПИТАЛА:				
СИНТЕТИКА АД	97,80%	1 822 002	1,75 лв.	3 186 650 лв.
Физически лица	2,20%	41 001	1,75 лв.	71 710 лв.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ, съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че:

- не е в трудови правоотношения и не е свързано лице, по смисъла на Нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както той, така и свързаните с него лица, по смисъла на Нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от него възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Оценката е извършена съвместно и на най-доброто ниво на професионалните му познания;
- към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителя.

Изготвил оценката независимите оценители в България

Оценителят правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100585 от 11.10.2010 год.
Димко Гадков Тодоров

/Д. Тодоров/

18.11.2016 г., гр. СОФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 Към 30.09.2016

	Бележки	30.09.2016	30.09.2015
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Други приходи	5.1	476	477
Брутна печалба		476	477
Разходи за материали	5.2	(95)	(102)
Разходи за външни услуги	5.3	(103)	(103)
Разходи за персонала	5.4	(252)	(230)
Разходи за амортизация	7, 9	(52)	(57)
Други разходи	5.5	(2)	(1)
Оперативна печалба		(28)	(16)
Финансови разходи	5.6	(69)	(69)
Финансови приходи	5.7	16	25
Печалба преди данъци		(81)	(60)
Разход за данък върху доходите			
Печалба за годината		(81)	(60)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(81)	(60)

 Маргарит Цонев
 Изпълнителен директор
 31.10.2016

 Цецка Стоянова
 Главен счетоводител

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 30 септември 2016 г.

	Бележки	30.09.2016 <i>хил. лв.</i>	31.12.2015 <i>хил. лв.</i>
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Имоти, машини и съоръжения	7	889	940
Отсрочени данъчни активи	6	-	-
		889	940
Краткотрайни активи			
Материални запаси	9	8	12
Търговски и други вземания	10	44	55
Вземания от свързани лица	10.1	454	447
Парични средства и краткосрочни депозити	11	171	122
		677	636
ОБЩО АКТИВИ		1566	1576
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	12	1 863	1 863
Резерви	12.1	80	80
Неразпределена печалба		(1912)	(1831)
Общо собствен капитал		31	112
Дългосрочни пасиви			
Лихвоносни заеми и привлечени средства	13.1	-	-
		-	-
Краткосрочни пасиви			
Лихвоносни заеми и привлечени средства-свързани лица	13.1;15		
Търговски задължения и лихви –свързани лица	14;15	15	15
Лихвоносни заеми и привлечени средства	13.1	1355	1355
Търговски и други задължения	14;15	165	94
Общо пасиви		1535	1464
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		1566	1576

Маргарит Цонев
Изпълнителен директор
31.10.2016г

Цеца Стоянова
Главен счетоводител

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Към 30.09.2016

	Основен капитал (Бележка 12)	Неразпределена печалба	Резерви	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил.лв.	хил. лв.
На 1 януари 2015 г.	1 863	(1693)	80	250
Отписани временни разлики върху загуба	-	-	-	-
Печалба за годината	-	(138)	-	(138)
Общо всеобхватен доход	-	(138)	-	(138)
На 31 декември 2015	1 863	(1831)	80	112
На 1 януари 2016 г.	1 863	(1831)	80	112
Печалба/загуба 30.09.2016	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	(81)	-	-
На 30 септември 2016г.	1 863	(1912)	80	31

Маргарит Цонев
Изпълнителен директор
31.10.2016г

Цецка Стоянова
Главен счетоводител

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Към 30.09.2016г.

	30.09.2016	30.09.2015
	хил. лв.	хил. лв.
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от контрагенти	629	616
Плащания на контрагенти	(296)	(315)
Платено/възстановено ДДС	(13)	(7)
Плащания за заплати, осигуровки и други	(227)	(232)
Платени банкови такси и лихви		(5)
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	(1)	
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	(50)	(22)
Нетни парични потоци от оперативната дейност	42	35
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Плащания за закупуване на дълготрайни активи	(1)	(7)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(1)	(7)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от банкови и търговски заеми	-	
Плащания по банкови и търговски заеми	-	
Постъпления / плащания по лизингови договори	-	
Плащания на лихви по заеми		(109)
Постъпления от заеми от свързани лица	8	118
Нетен ефект от промяна на валутните курсове		
Плащане на заеми към свързани лица	-	-
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност	8	9
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	49	37
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	122	125
Парични средства и парични еквиваленти на 30 юни	171	162

Маргарит Цонев
Изпълнителен директор
31.10.2016г

Цеца Стоянова
Главен счетоводител

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Към 30.09.2016г.

5.1. Други доходи от дейността (нетно)

	30.09.2016	30.09.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на услуги	391	399
Приходи от продажба на стоки	117	118
Отчетна стойност на продадените стоки	(80)	(84)
Печалба от продажба на стоки	37	34
Приходи от наеми	35	21
Излишъци на активи		2
Други приходи	13	21
Общо:	476	477

5.2 Разходи за материали

	30.09.2016	30.09.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Консумативи	12	10
Топлоенергия – газ	32	43
Електроенергия	23	24
Горива и смазочни материали	5	6
Вода	2	3
ММП	5	5
Резервни части	2	2
Канцеларски материали	1	1
Други	13	8
Общо:	95	102

5.3. Разходи за външни услуги

	30.06.2016	30.09.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Транспорт	4	4
Поддръжка на сгради и оборудване	4	6
Комисионни	27	23
Абонаментна поддръжка	5	
Съобщения и комуникации	1	2
Застраховки	2	3
Пране	14	15
Местни данъци и такси	17	17
Почистване на отпадъчни води	2	2
Енергийна ефективност		
Ски услуги		
Реклама и озвучаване		
Разходи по разплащателни сметки	6	5
Одит	3	3

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Към 30.09.2016г.

Други	18	23
Общо	103	103

5.4. Разходи за персонала

	30.09.2016	30.09.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи възнаграждения	215	197
Вноски по социалното осигуряване	37	33
Общо	252	230

5.5. Други разходи за дейността

	30.09.2016	30.09.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Неустойки за просрочени плащания	1	
Други	1	1
Общо	2	1

5.6 Финансови разходи

	30.09.2016	30.09.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по заеми	68	68
Други разходи		1
Отрицателни курсови разлики	1	
	69	69

5.7. Финансови приходи

	30.09.2016	30.09.2015
Други		2
Положителни курсови разлики		1
Приходи от лихви	16	22
	16	25

6. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху дохода за годините, приключващи на 31 декември 2014 г. и към 31.12. 2015 г. са:

	30.09.2016	31.12.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Приход по отсрочени данъци	-	-
Разход за данък върху дохода, отчетен в отчета за доходите	-	-

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Към 30.09.2016г.

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2016г. е 10% (2015 г.: 10%).

Активи по отсрочени данъци

30.09.2016

хил. лв.

Актив върху данъчни загуби

-

Общо активи по отсрочени данъци

-

7. Имоти машини и оборудване

Отчетна стойност	Земя и сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Други	В процес на придобиване	Общо (хил. лв.)
Салдо на 31 декември 2015 г.	1418	317	575		2310
Придобити		1			1
Отписани					
Салдо на 30 септември 2016 г.	1418	318	575		2311
Надрупана амортизация					
Салдо на 31 декември 2015 г.	592	211	567		1371
Начислена амортизация към 30.09.2016	41	6	5		52
Салдо на 30 септември 2016 г.	633	217	572		1423
Балансова стойност към 30 септември 2016	785	101	3		889

8. Нематериални активи

Отчетна стойност	Програмни продукти	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2016 г.	7	7
Придобити		
Начислена амортизация	(7)	(7)
Салдо на 30 септември 2016 г.	0	0

9. Материални запаси

	30.09.2016	31.12.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Стоки	8	12
	<u>9</u>	<u>12</u>

10. Търговски и други вземания

	30.09.2016	31.12.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания – краткосрочни		
ДДС за възстановяване		2
Предоставени аванси	1	1
Вземания от търговски контрагенти	43	52
	<u>4</u>	<u>55</u>

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Към 30.09.2016г.

10.1.Вземания от свързани лица

	30.09.2016	31.12.2015
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от свързани лица в т.ч:</i>		
-вземане от Камалия Трейдинг Лимитид – заем главница	330	338
-вземане от Камалия Трейдинг Лимитид –лихва по заем	124	109
	454	447

11.Парични средства и краткосрочни депозити

	30.09.2016	31.12.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банкови сметки	82	23
Парични средства в брой	89	99
	171	122

12.Основен капитал и резерви

	30.09.2016	31.12.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Записан и внесен капитал	1863	1863
	1863	1863
	Брой акции(в хил.)	Регистриран и емитиран капитал (в хил. лв.)
На 1 януари 2014 г.	1863	1863
На 1 януари 2015 г.	1863	1863
На 30 септември 2016 г.	1863	1863

12.1.Резерви

	30.09.2016	31.12.2015
	хил. лв.	хил. лв.
Законови резерви	80	80
	80	80

13. Лихвоносни заеми и привлечени средства

13.1 Банкови и други заеми

Ефективен лихвен процент %	Падеж	30.09.2016	31.12.2015
		хил. лв.	хил. лв.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Към 30.09.2016г.

Краткосрочни заеми

Заеми от свързани лица

Други заеми-Старком Холдинг

5%

2016

15

15

Други заеми -Формопласт

6.7%

2016

1340

1340

1355**1355**

Дългосрочни заеми

30.09.2015**31.12.2015***хил. лв**хил. лв*

-

-

14.Търговски и други задължения

30.09.2016**31.12.2015***хил. лв.**хил. лв.*

Задължения към доставчици и клиенти

11

17

Задължения към свързани лица в т.ч. лихви Синтетика АД

15

15

Задължения за данъци

5

4

Получени аванси

36

31

Задължения към персонала

20

18

Задължения към осигурителни предприятия

8

7

Задължения лихви по заеми

85

17

Други

180**109**

15. Оповестяване на свързани лица

	Получени лихви	Платени лихви	Суми, дължими от свързани лица	Суми, дължими на свързани лица
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Заеми от / на свързани лица				
<i>Компания-майка</i>				
Синтетика АД – заем30.06.2016	-	-	-	
Синтетика АД – лихви-30.06.2016	-		-	15
Камалия Трейдинг Лимититзаем2016-			330	
КамалияТрейдингЛимитит-лихви			124	
Общо			454	15

Не са настъпили събития след 31 декември, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за периода, приключващ на 31.12. 2015 г.

Еврохотелс АД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

	Бележки	31.12.2015	31.12.2014
		хил. лв.	хил. лв.
Други приходи	5.1	569	536
Брутна печалба		569	536
Разходи за материали	5.2	(136)	(150)
Разходи за външни услуги	5.3	(127)	(112)
Разходи за персонала	5.4	(305)	(281)
Разходи за амортизация	7, 9	(74)	(101)
Други разходи	5.5	(2)	(1)
Оперативна печалба		(75)	(109)
Финансови разходи	5.6	(92)	(89)
Финансови приходи	5.7	29	35
Печалба преди данъци		(138)	(163)
Разход за данък върху доходите			
Печалба за годината		(138)	(163)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(138)	(163)

Маргарит Митев Цонев
Изпълнителен директор

Цецка Стоянова
Главен счетоводител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на управлението от 31.01.2016 г.
Пояснителните бележки от страница 7 до страница 29 са неразделна част от финансовия отчет.

Заверил:
Петранка Иванова

0314 Петранка
Иванова
Регистриран одитор

06.04.2016г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 За годината приключваща на 31 декември 2015г.

	Бележки	31.12.2015 хил. лв.	31.12.2014 хил. лв.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Имоти, машини и съоръжения	7	940	1 007
Отсрочени данъчни активи	6	-	-
		940	1 007
Краткотрайни активи			
Материални запаси	7	12	11
Търговски и други вземания	10	55	14
Вземания от свързани лица	10.1;15	447	631
Парични средства и краткосрочни депозити	11	122	125
		636	821
ОБЩО АКТИВИ		1 576	1 828
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	12	1 863	1 863
Резерви	12.1	80	80
Неразпределена печалба		(1 831)	(1 693)
Общо собствен капитал		112	250
Дългосрочни пасиви			
		-	-
Краткосрочни пасиви			
Лихвоносни заеми и привлечени средства – свързани лица	13.1;15		
Търговски задължения и лихви – свързани лица	14;15	15	37
Лихвоносни заеми и привлечени средства	13.1	1 355	8 355
Търговски и други задължения	14	94	186
Общо пасиви		1 464	1 578
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		1 576	1 828

 Маргарит Митев Цонев
 Изпълнителен директор

 Цеца Стоянова
 Главен счетоводител

 Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на управлението от 31.01.2016 г.
 Пояснителните бележки от страница 7 до страница 29 са неразделна част от финансовия отчет.

 Заверил:
 Петранка Иванова

 0314 **Петранка Иванова**
 Регистриран одитор

06.04.2016г.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината приключваща на 31.декември 2015г.

	Основен капитал (Бележка 12)	Неразпределена печалба	Резерви	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил.лв.	хил. лв.
На 1 януари 2014 г.	1 863	(1 530)	80	413
Печалба за годината	-	(163)	-	(163)
Общо всеобхватен доход	-	(163)	-	(163)
На 31 декември 2014 г.	1 863	(1 693)	80	250
На 1 януари 2015 г.	1 863	(1 693)	80	250
Печалба/загуба 31.12.2015	-	(138)	-	(138)
Общо всеобхватен доход	-	(138)	-	(138)
На 31 декември 2015 г.	1 863	(1 831)	80	112

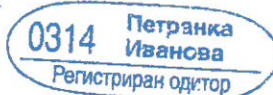
Маргарит Митев Цонев
Изпълнителен директор

Цецка Стоянова
Главен счетоводител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на управлението от 31.01.2016 г.
Пояснителните бележки от страница 7 до страница 29 са неразделна част от финансовия отчет.

Заверил:

Петранка Иванова



06.04.2016г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

	31.12.2015	31.12.2014
	хил. лв.	хил. лв.
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от контрагенти	744	701
Плащания на контрагенти	(396)	(395)
Платено/възстановено ДДС	(10)	(8)
Плащания за заплати, осигуровки и други	(278)	(256)
Платени банкови такси и лихви		
Нетен ефект от промяна на валутните курсове		
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	(62)	(52)
Нетни парични потоци от оперативната дейност	(2)	(13)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Плащания за закупуване на дълготрайни активи	(10)	(4)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(10)	(4)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от банкови и търговски заеми	-	-
Плащания по банкови и търговски заеми	-	-
Постъпления / плащания по лизингови договори	-	-
Плащания на лихви по заеми	(203)	-
Постъпления от заеми от свързани лица	212	-
Плащане на заеми към свързани лица	-	-
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност	9	-
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	(3)	(14)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	125	139
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	122	125

Маргарит Митев Цонев
Изпълнителен директор

Цецка Стоянова
Главен счетоводител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на управлението от 31.01.2016 г.
Пояснителните бележки от страница 7 до страница 29 са неразделна част от финансовия отчет.

Заверил:
Петранка Иванова

0314 Петранка
Иванова
Регистриран одитор

06.04.2016г.

Важи за настоящия доклад!



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100585 от 11 октомври 2010 год.

ДИНКО РАДКОВ ТОДОРОВ

роден на 23 септември 1966 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА
на търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 9483 от 14.05.2001 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ