

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „АЛБЕНА” АД за 2012 г.

Ръководството представя своя годишен доклад за дейността на „Албена” АД към 31 декември 2012 г.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

„Албена” АД е най-голямата хотелиерска компания в България. Дружеството притежава черноморския курортен комплекс Албена, управлява множество дъщерни компании в индустрии, подкрепящи основния бизнес - транспорт, медицина и балнеология, туроператорска дейност, селско стопанство, строителство. С разпореждане на Министерски съвет от 1991 г., съобразно изискванията на Търговския закон и ГПК, съществуващата от 1969 г. Държавна фирма “Албена” е преобразувана в Еднолично акционерно дружество “Албена” ЕАД, в последствие през 1997 г. преобразувано в акционерно дружество. „Албена” АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българската фондова борса.

Предметът на дейност на “Албена” АД е предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По конкретно, това се изразява в следните дейности: хотелиерство; ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; външно-икономическа дейност; предоставяне на информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти; охранителна дейност – в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение.

Съвкупният туристически продукт на “Албена” АД включва следните основни направления:

- **Нощувки** в хотелската база на комплекса, която през последните години в следствие на предприетата инвестиционна програма от ръководството на фирмата, в по-голямата си част е модернизирана и предлага на туристите комфортна обстановка.
- **Хранене и развлечения** предлагани от ресторанти, снек-барове, барове и сладкарници;
- **Спортни услуги:** богат набор от услуги, сред които услугите на конна база, яхт-клуб, тенис-кортове, покрита спортна зала, спортен комплекс “Албена”, включващ 4 открити стадиона и 3 тренировъчни площадки и множество плажни и развлекателни игри;
- **Търговия** – широк асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита;
- **Конгресни мероприятия** – с комфортните си конгресни зали Албена е притегателен център за участниците в конгресни мероприятия както от национален, така и от международен характер;
- **Балнеологичен туризъм** – медицинският център в к.к. Албена предлага над 120 медицински процедури, сауна, солариум, фитнес център, открит и закрит басейн.

През първото тримесечие на 2012 г. с решение на СД на „Албена” АД е учредено ново дъщерно дружество на „Албена” АД – Еднолично Акционерно Дружество „Перпетуум Мобиле БГ” ЕАД, 100 % собственост на „Албена” АД, с капитал 100 хил.лв., разпределени в 100 000 броя поименни налични акции, с право на един глас, всяка с номинална стойност 1 лв. Предметът на дейност е: проучване, строителство, финансиране и експлоатация на инсталации за оползотворяване на отпадъци; инсталации за производство на електрическа

енергия от отпадъци и биомаса; производство на органична тор, производство и продажба на биогорива; консултантска, проектантска и инженерингова дейност в областта на възобновяемите енергийни източници, и други.

През второто тримесечие на 2012 г. СД на „Албена” АД в качеството си на мажоритарен собственик на „Хотел Де Маск” АД Швейцария даде съгласие за учредяване на дъщерно дружество на последното в Германия, с наименование „Фламинго Турс” и с предмет на дейност туроператорска дейност, капитал 200 хил.евро и седалище в Германия.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитие и резултати от дейността на Дружеството

ПРИХОДИ

През Сезон 2012 г. вс Албена посрещна 202 хиляди туриста които отбелязаха 1 498 хиляди ношувки. Спрямо предходната 2011 година се отбелязва 8 % спад в броя на ношувките. Средният престой на 1 турист през 2012 г. беше 7,4 дни.

Приходите на „Албена” АД за 2012 г. са в размер на 79 505 млн.лв. Спрямо предходната 2011 г. приходите са с – 664 хил.лв. или с 1 % по-малко.

При пресмятане на съпоставимия темп на приходите трябва да се отчете отделянето в края на 2011 г. на клон Приморско в самостоятелно акционерно дружество „Приморско Клуб” ЕАД, 100 % собственост на „Албена” АД, което е учредено чрез преобразуване и е вписано в Търговския регистър на 21 ноември 2011 г. При неговото изключване от предходната 2011 г. с цел съпоставимост се отчита ръст на приходите през 2012 г. спрямо 2011 г. с + 3035 хил.лв. или с 4 %.

В следната таблица са представени приходите по пазари на „Албена” АД за последните 5 години, в т.ч. 2011 г. е разделена на клон Приморско и вс Албена с цел съпоставимост:

Пазари	Към 31 декември							Разлика		Разлика без Приморско	
	Отчет 2008	Отчет 2009	Отчет 2010	Отчет 2011	в т.ч. Приморско 2011	в т.ч. Албена 2011	Отчет 2012	% 12/11	Разлика 2012 - 2011	% 12/11	Разлика 2012 - 2011
Германия	11 743	8 744	8 875	11 407	4	11 403	11 075	0.97	-332	0.97	-328
Франция	9 152	6 538	3 996	2 478	1 169	1 309	1 365	0.55	-1 113	1.04	56
Русия	16 239	14 011	14 598	14 065	161	13 905	19 737	1.40	5 672	1.42	5 832
Англия	1 035	594	575	491	0	491	615	1.25	124	1.25	124
Скандинавски страни	6 641	5 060	3 006	3 157	0	3 157	2 938	0.93	-219	0.93	-219
Румъния	13 377	10 431	8 675	9 458	58	9 400	8 890	0.94	-568	0.95	-510
Други държави	2 971	1 576	2 807	4 274	227	4 047	3 572	0.84	-702	0.88	-475
Вътрешен пазар	33 921	32 561	34 599	34 839	2 080	32 759	31 313	0.90	-3 526	0.96	-1 446
Общо:	95 079	79 515	77 131	80 169	3 699	76 470	79 505	0.99	-664	1.04	3 035

Средният приход на 1 ношувка през 2012 г. във вс Албена е в размер на 53.05 лв. срещу 46.73 лв. през 2011 г. , постигнато е увеличение в размер на 14 %

През сезон 2012 бяха направени значителни промени в ценовата политика на Албена АД и управлението на заетостта, които доведоха до увеличение на средния приход от една

нощувка - бяха намалени сроковете за ползване на отстъпки, бяха увеличени цените на хотелите на първа линия, имаше промени в дължината на главния сезон. За реновираните хотели през тази година Сенди бийч, Мура и Нона увеличението беше по-голямо, което отчита подобрението на продукта. Бяха предлагани значително по-малко специални оферти на база по-равномерната заетост. Беше извършена промяна на ценовата политика относно децата - през последните две години при резервация на двама възрастни и две деца до 12г. в една стая – и двете деца се настаняваха и изхранваха безплатно. За 2012 г. второто дете заплащаше 30% от цената на възрастния в двойна стая.

Спрямо предходната 2011 г. във вс Албена ръст на нощувките се отбелязва на руски пазар с + 63 хиляди нощувки (19 % ръст) , следват on-line резервациите с + 18 хил.нощувки (36 % ръст спрямо 2011 г.), пазар Англия с + 2,8 хиляди нощувки (16 % ръст). Останалите пазари отчитат по-малко нощувки спрямо 2011 г.

По видове приходите на дружеството са представени в следната таблица:

Анализ на приходите от продажби по видове:

суми в хил.лева	Отчет 2008	Отчет 2009	Отчет 2010	Отчет 2011	Отчет 2012	12/11	2012 - 2011
Приходи от продажби на услуги	40 855	32 959	32 119	33 434	31 722	0.95	-1 712
Приходи от продажба на стоки	44 850	38 826	38 352	39 936	41 485	1.04	1 549
Приходи от наеми	9 374	7 730	6 660	6 799	6 298	0.93	-501
Общо приходи	95 079	79 515	77 131	80 169	79 505	0.99	-664

Другите доходи на „Албена” АД през 2012 г. са в размер на 3 793 хил.лв. Спрямо предходната 2011 г. те са с + 1 292 хил.лв. повече. Другите доходи включват приходи от дивиденди, лихви, нетни приходи от валутно-курсови разлики, нетен резултат от преоценка на инвестиционни имоти, излишъци от материални запаси, застрахователни обезщетения и други. През 2012 г. тук има 2 098 хил.лв. приходи от инфраструктурни съоръжения, които обуславят ръста спрямо предходната 2011 г.

Други приходи – нетно							
суми в хил.лв.	Отчет 2008	Отчет 2009	Отчет 2010	Отчет 2011	Отчет 2012	12/11	Разлика 2012 - 2011
Приходи от дивиденди	974	580	686	625	324	0.52	-301
Приходи от лихви	238	325	338	277	375	1.35	98
Печалба от продажба на нетекущи активи		2 273	-239	5	7	1.40	2
Излишъци материални запаси	548	405	403	422	211	0.50	-211
Приход от инфраструктурни съоръжения				598	2 098	3.51	1 500

суми в хил.лв.	Отчет 2008	Отчет 2009	Отчет 2010	Отчет 2011	Отчет 2012	12/11	Разлика 2012 - 2011
Нетни (загуби) приходи от валутно-курсови разлики	950	542	624	489	496	1.01	7
Инвестиционни имоти:	305	-727	-20	-88	-195	2.22	-107
– загуби от справедлива стойност	-230	-817	-188	-155	-283	1.83	-128
– печалби от справедлива стойност	535	90	168	67	88	1.31	21
Нетни (загуби) приходи от операции с ценни книжа	22	17 008					0
Реинтегрирани обезценки на вземания	25	2	5	14	185	13.21	171
Отписани задължения с изтекъл срок на давност					211		211
Възстановени щети	106	170	710	52	64	1.23	12
Възстановен данък по чл.12 от ЗКПО:		147					0
Приходи от финансираня	343		15	57	4	0.07	-53
Други приходи			49	50	13	0.26	-37
ОБЩО:	3 511	20 725	2 571	2 501	3 793	1.52	1 292

РАЗХОДИ

Разходите за дейността на „Албена” АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2012 г. те са на обща стойност 62 748 хил.лв., с - 7 453 хил.лв. или с 11 % по-малко спрямо предходната 2011 г. По видове разходите на дружеството са представени в следната таблица:

Разходи по видове суми в хил.лв.	Отчет 2008	Отчет 2009	Отчет 2010	Отчет 2011	Отчет 2012	% 12/11	Разлика 2012 - 2011
Амортизация на ИМС	13 650	15 877	15 394	14 698	12 536	0.85	-2 162
Амортизация на нематериални активи	400	416	464	471	371	0.79	-100
Разходи за поддръжка и ремонт	2 814	1 786	2 979	2 990	3 624	1.21	634
Себестойност на продадените стоки	17 099	13 525	15 158	15 652	12 417	0.79	-3 235
Разходи за персонала	15 310	11 731	12 681	14 715	13 273	0.90	-1 442
Материали за поддръжане, гориво и консумативи	4 301	3 103	3 539	4 213	3 308	0.79	-905
Ел.енергия и вода	3 456	3 449	4 232	3 798	4 107	1.08	309
КМА	5 620	463	1 521	3 149	1 296	0.41	-1 853

Разходи по видове	Отчет	Отчет	Отчет	Отчет	Отчет	%	Разлика
суми в хил.лв.	2008	2009	2010	2011	2012	12/11	2012 - 2011
Други материални разходи	709	302	321	370	59	0.16	-311
Разходи за реклама и анимации	1 830	948	1 274	1 197	1 447	1.21	250
Транспортни разходи	1 747	1 242	1 154	1 294	1 545	1.19	251
Местни данъци и такси	1 522	1 719	1 784	2 622	1 393	0.53	-1 229
Концесии	1 505	1 950	2 198	2 138	2 233	1.04	95
Съобщителни услуги	216	162	128	131	412	3.15	281
Застраховки	386	411	420	454	428	0.94	-26
Други разходи външни услуги	2 341	2 135	1 766	1 185	1 796	1.52	611
Командировки	438	251	367	344	537	1.56	193
Брак ИМС	439	424	148	44	103	2.34	59
Други разходи	840	594	714	736	1 863	2.53	1 127
ОБЩО РАЗХОДИ	74 623	60 488	66 242	70 201	62 748	0.89	-7 453

ПЕЧАЛБА

За 2012 г. „Албена” АД реализира нетна печалба след данъци в размер на 16 690 хил. лв. Резултатът е с + 8 075 хил.лв. или с 94 % по-висок спрямо постигнатия през предходната 2011 г., когато е постигната печалба след данъци в размер на 8 615 хил.лв.

При изключване на несъпоставимите фактори - реализираните приходи от ДМА /инфраструктурни съоръжения/ през 2012 г. и резултата на клон Приморско в преходната 2011 г., който от 2012 г. е отделен в ново дружество „Приморско Клуб” ЕАД, 100 % собственост на „Албена” АД, съпоставимата печалба на вс Албена през 2012 г. е в размер на 14 802 хил.лв. срещу 8 238 хил.лв. през 2011 г., или се отчита ръст от + 6 563 хил.лв. или с 80 %.

Дивидент за 2012 г. ще бъде определен на предстоящо Общо Събрание на акционерите на дружеството.

За предходната 2011 г. ОСА на „Албена” АД прие решение за разпределение на дивидент в размер на 0.25 лева на акция. Дивидентите за 2011 г. се изплащат както следва:

- за акционери с клиентски подсметки при инвестиционен посредник чрез „Централен депозитар” АД

- за акционерите с лични сметки в „Централен депозитар” АД средствата чрез клоновете и офисите на Банка „ДСК” ЕАД.

Най-важните показатели за печалбата на дружеството за последните 5 години са представени в следната таблица:

Показатели	Отчет 2008	Отчет 2009	Отчет 2010	Отчет 2011	Отчет 2012	%	Разлика
Общо приходи /хил.лв./	98 590	79 515	77 131	80 169	79 505	0.99	-664
Брутна печалба	28 778	25 387	17 219	17 132	24 525	1.43	7 393
Печалба от дейността	23 967	39 752	13 460	12 469	20 550	1.65	8 081
Данък печалба	1 499	3 532	997	924	1 872	2.03	948
Нена Печалба	13 885	32 020	9 337	8 615	16 690	1.94	8 075
Печалба без амортизации	27 935	48 313	25 195	23 784	29 597	1.24	5 813
Рентабилност на печалбата	14.08%	40.27%	12.11%	10.75%	20.99%	1.95	10.25%
Рентабилност на печалбата без АО	28.33%	60.76%	32.67%	29.67%	37.23%	1.25	7.56%
Рентабилност на брутна печалба	29.19%	31.93%	22.32%	21.37%	30.85%	1.44	9.48%
Ликвидност							
Коеф. Обща ликвидност	0.50	0.50	0.63	0.41	0.61	1.48	0.20
Коеф. Бърза ликвидност	0.41	0.41	0.55	0.33	0.52	1.57	0.19
Коеф. Незабавна ликвидност	0.02	0.02	0.18	0.01	0.08	6.12	0.07
Коеф. Финансова автономност	1.71	1.71	2.53	2.95	3.75	1.27	0.80
Коеф. Задлъжнялост	0.59	0.59	0.40	0.34	0.27	0.79	-0.07

ИНВЕСТИЦИИ НА „АЛБЕНА” АД

През 2012 г. „Албена” АД извърши инвестиции в размер на 3 494 хил.лв. Те включват: Инвестиции в Момчил - изграждане на административна и складова база, покупка на земя, изграждане на тръбен кладенец; внасяне на капитал на „Перпетуум мобиле БГ” ЕАД; изграждане на трайни насаждения – 100 дка. лози в землището на село Кранево; пред-проектни проучвания за РиМ на к-с Елица, х-л Амелия, х-л Кардам и други; подмяна на хладилни инсталации, инвестиции в складова база Албена, в машини, съоръжения и оборудване, инвестиции в сектор Спорт и в плаж Албена, и други.

През новия строителен Сезон 2012 / 2013 г. „Албена” АД е в процес на реализиране на инвестиционна програма в размер на 14 352 хил.лв., в т.ч. 13 071 хил.лв. по СМР и ДМА и 1 280 хил.лв. за КМА (обзавеждане и оборудване на обекти).

Новата инвестиционна програма на Дружеството включва:

- Модернизация на 170 хотелски стаи и фойе на х-л Боряна
- Реконструкция и модернизация (РиМ) на хотелски комплекс Амелия, в т.ч. реконструкция фойе, изграждане на 40 нови стаи и ремонт асансьори;
- РиМ на ресторант Рай (Хавана);
- Ремонт на хотел и ресторант Ралица Супериор;
- Ремонт на хотел Вита Парк и вили Вита Парк /Вили Юг/;
- Ремонт на басейн Ралица
- Инвестиции в база Момчил;
- Рехабилитация на пътни настилки и тротоари;
- Ремонт и модернизация на хотели Малина и Бреза;

- Проектиране – Аквапарк, Базар север, к-с Кардам и други, такси за разрешения за строеж, надзор и други
- Инвестиции в Аквапарк Албена;
- Инвестиции в компютърни техники и мрежи, Wi-Fi мрежа;
- Внедряване на система за управление на човешките ресурси по европейска програма;
- Подмяна на настилка в Спортна Зала
- Инвестиции в Плаж Албена и с-р Спорт
- Инвестиции в машини и съоръжения, закупуване на ресторантско обзавеждане и оборудване;
- Увеличаване на капитала и инвестиции в дъщерните дружества на „Албена” АД

Структура на основния капитал

Основният капитал на “Албена” АД е 4,273 хил.лв., разпределен в 4,273 хиляди акции по 1 лв. всяка. Дружеството има обратно изкупени 128 хил. броя собствени акции на стойност 1,536 хил.лв. Акциите на “Албена” АД се търгуват на Българска Фондова Борса – София.

Основни акционери на Дружеството са:

Акционери	към 31.12.2008	към 31.12.2009	към 31.12.2010	към 31.12.2011	към 31.12.2012	брой акции 31.12.2012
"АЛБЕНА-ХОЛДИНГ" АД	48.11%	53.94%	53.94%	53.94%	53.98%	2 306 884
"АЛБЕНА ИНВЕСТ-ХОЛДИНГ" АД	20.58%	20.58%	20.58%	20.58%	20.58%	879 131
ОБЩИНА БАЛЧИК	7.13%	7.13%	7.13%	7.13%	7.13%	304 570
Физически лица	7.10%	5.94%	5.90%	5.53%	5.41%	230 931
УПФ Доверие	1.48%	2.01%	3.55%	4.18%	4.46%	190 557
АЛБЕНА АД	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	128 000
Други акционери	12.60%	7.40%	5.90%	5.64%	5.44%	233 053
ОБЩО:	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	4 273 126

Съвет на Директорите

Дружеството е с едностепенна система на управление съгласно Търговския закон в Република България.

В Съвета на директорите на дружеството участват:

1. Ивелина Грозева – Председател

Дружества, в които е член на управителен орган:

“Албена Холдинг” АД; „Албена Инвест Холдинг” АД; БХРА, “Тихия кът” АД; „Б Инвест” АД;“;

2. Радосвет Радев – Зам. председател

Дружества, в които е член на управителен орган, респективно надзорен съвет:

“Дарик радио” АД; „Дарик” АД; „Доверие - обединен холдинг” АД; “Доверие - капитал” АД; ”Дарик имоти България” АД; „Софарма Билдингс” АДСИЦ; “Медика” АД София; „Цитадела” ЕООД; „Дунав” АД; „Доверие – Брико” АД;

3. Красимир Станев – Член на СД; Изпълнителен директор на Дружеството

Дружества, в които е член на управителен орган, респективно надзорен съвет:

„Албена Холдинг” АД, „Албена Инвест Холдинг” АД; „Ен Джи А” АД; „Приморско клуб” ЕАД; „ЕКО АГРО“ АД; „ПЕРПЕТУУМ МОБИЛЕ“ ЕАД;

4.Иван Калинков – Член на СД

Дружества, в които е член на управителен орган:

„Бряст – Д” АД; „РМД – Птици и Птичи продукти” АД;

5.Маргита Тодорова – Член на СД

Дружества, в които е член на управителен орган, респективно надзорен съвет:

„Албена Холдинг” АД; „Албена Инвест Холдинг” АД

6.Жельо Стайков – Член на СД

Дружества, в които е член на управителни органи: “Солвекс туринвест” ЕООД;

Към 31 декември 2012 г. членовете на Съвета на директорите, притежават 6 742 бр.акции, които представляват 0.16% от капитала на Дружеството. На членовете на Съвета на директорите, както и на висшия ръководен състав на дружеството не са предоставени опции върху ценни книжа собственост на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите придобиват акции по общия ред, съобразно изискванията на действащото законодателство.

Възнаграждението на СД се изплаща на основание решение на Общо събрание на акционерите на “Албена” АД за 2012 г. е 135 хил.лв. /125 хил.лв. през предходната 2011 г.

Изплатените възнаграждения на ключов ръководен персонал през 2012 г. са в размер на 956 хил.лв. заедно с осигуровките срещу 988 хил.лв. през предходната 2011 г.:

	Година, завършила на 31 декември	
	2012	2011
Заплати и други краткосрочни доходи	942	960
Социални осигуровки	14	28
ОБЩО:	956	988

Управление на финансовия риск

Фактори на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството. Дружеството към края на отчетния период не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции. Възможно е използването им, в случай че се сключат конкретни договори за хеджиране на балансови позиции, на основата на

подписания вече от АЛБЕНА АД рамков договор за суап и подадено Искане за хеджиране на балансова позиция в размер на 16 млн.лева.

(i) Валутен риск

Дружеството работи в България и, тъй като българският лев е ефективно фиксиран към еврото, то е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. Валутните рискове са наблюдавани внимателно, с цел осигуряването на ефективно управление на риска.

(ii) Ценови риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в цените на стоките или другите притежавани активи.

(iii) Лихвен риск

Тъй като Дружеството не притежава значително количество лихвоносни активи, доходът и оперативните парични потоци не са засегнати в значителна степен от промените на пазарните лихвени нива.

Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности.

Политиката на Дружеството е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния, например EURIBOR, и експозициите се следят регулярно.

Дружеството анализира лихвената си рискова експозиция на динамична база. Разгледани са различни сценарии, вземайки в предвид рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. Базирайки се на тези сценарии, Дружеството изчислява влиянието на определена промяна в нивото на лихвения процент върху печалбата и загубата. За всеки сценарий, една и съща промяна в лихвения процент се използва за всички валути. Сценариите се правят само за пасиви, които представят основните лихвоносни позиции.

На база извършените симулации, влиянието върху печалбата след данъци на промяна от 0.5% на лихвените нива ще доведе до максимално увеличение/намаление от 638 хил. лева (2011 г.: 372 хил. лева) поради по-ниския/по-високия разход за лихви по заеми от банки и свързани лица. Симулация е правена на годишна база, за да потвърди, че максималната потенциална загуба е в определените от ръководството граници.

(б) Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти, деривативни финансови инструменти и депозити в банки и други финансови институции, също както и от кредитни експозиции на търговци на едро и дребно, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции. За банки и други финансови институции, се приемат само независимо оценени лица с висок кредитен рейтинг.

Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на продукция и услуги на едро се извършват на клиенти с подходяща кредитна история. Продажби на клиенти на дребно се извършват в брой или чрез кредитни/дебитни карти.

Дружеството предоставя заеми основно на свързани лица, като се изискват и съответните обезпечения – записи на заповед и/или ипотеките на недвижими имоти в зависимост от взаимоотношенията на Дружеството с лицата. В Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти. Дружеството има изградена политика, която ограничава размера на кредитната експозиция към отделна финансова институция. Максималната експозиция на кредитен риск е балансовата стойност на финансовите активи, както е оповестено в Приложение 11а към Годишния консолидиран финансов отчет на групата.

(в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции. Поради динамичната природа на основните типове бизнес, Финансовия отдел на Дружеството има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството в съответните падежни групи на базата на оставащият период от счетоводния баланс към падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци. Балансовите задължения в рамките на 12 месеца се равняват на преносните стойности, тъй като влиянието на дисконтирането е незначително.

	По-малко от 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Над 5 години
Към 31 декември 2011 г.				
Заеми и лихви по тях	17,801	17,829	43,449	-
Търговски и други задължения	3,263			
Към 31 декември 2011 г.				
Заеми и лихви по тях	20,432	18,584	47,934	10,006
Търговски и други задължения	7,002			

Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденди, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да изплати дългове.

В съответствие с останалите в индустрията, Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в счетоводния баланс) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в счетоводния баланс, се събере с нетния дълг.

Нивата на задлъжнялост към 31 декември 2012 г. и 2011 г. са както следва:

	Към 31 декември	
	2012	2011
Общо заеми	72,963	90,562
Намалени с: пари и парични еквиваленти	(1,762)	(351)
Нетен дълг	71,201	90,211
Общо собствен капитал	351,006	336,201

Общо капитал

422,207

426,412

Коефициент на задлъжнялост

17%

21%

Информация за сключените големи сделки между свързани лица, чието минимално съдържание се определя с наредба

През м. Февруари 2012 г. СД на „Албена” АД взе решение за отпускане на инвестиционен кредит на „Бялата Лагуна” АД, дъщерно дружество с 99,88 % участие, в размер на 1 500 000 лв., със срок на погасяване 31.12.2016 г. и годишен лихвен процент 4,5 %.

През м. Юни 2012 г. СД на „Албена” АД взе решение за отпускане на заем на „Хотел де Маск” АД - Швейцария - дъщерно дружество с 94 % участие, в размер на 41 000 шв.франка със срок за погасяване 31.07.2015 г. и лихвен процент 4,5%.

През м. Юни 2012 г. СД на „Албена” АД взе решение за отпускане на заем на „Хотел де Маск” АД - Швейцария - дъщерно дружество в размер на 200 000 хил.евро със срок за погасяване 31.07.2015 г. и лихвен процент 4,5%.

През м. Октомври 2012 г. с решение на СД „Албена” АД отпуска кредит на „Еко Агро” АД, дъщерно дружество на „Албена” АД с 94 % участие, в размер на 729 000 лева, със срок на погасяване 6 години, 1 година гратисен период, и лихва 4,6 % годишно.

През м. Ноември 2012 г. с решение на СД „Албена” АД отпуска кредит на „Хотел де Маск” АД, дъщерно дружество на „Албена” АД с 84, 33 % участие, в размер на 102 050 швейцарски франка, със срок на погасяване до 31.10.2015 г. и годишен лихвен процент 4,5 %.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2013 г.

През 2013 година ръководството на Дружеството очаква постигане на икономически и финансов резултат в съответствие с интересите на акционерите.

Основните параметри изходящи за изготвянето на бизнес-плана на “Албена”АД за 2013 г. са търговската политика на дружеството, инвестиционната програма за 2013 г., наемната политика за 2013 г., инфлацията и очакванията за ръста на цените на стоките и услугите в страната. Официалният Бизнес План на „Албена” АД за 2013 г. ще бъде приет на специално заседание на СД на дружеството в началото на м. Април 2013 г.

За 2013 г. във вс Албена на този етап очакваме запазване на брой на ношувките и заетостта на нивото на 2012 г. Залага се 6 % увеличение на средния приход от Основни Услуги на 1 ношувка. Търговската база, с която Албена разполага и договорена за 2013 г. е 7000 стаи, разпределени в следните категории:

Hotели 5*, 4* и 3* (3* само първа линия) – 3 587 стаи

Hotели 3* парк и център – 2 742 стаи

Hotели 2* - 671 стаи (от тях 339 стаи Горска фея и Бригантина)

При приемането на официалния бизнес план на „Албена” АД за 2013 г. ще бъдат взети под внимание и следните особености:

- Инвестициите на дружеството през новия строителен сезон 2012 / 2013 г. /представени по-горе/
- Разработването на следните бюджети и аналитични планове:
- Бизнес План по елементи на Албена АД

- Приходи от дивиденди от дъщерни дружества по решения на СД
- Приходи по дейности на „Албена” АД- План 2013 г.
- Други приходи на дружеството и приходи от ДМА (несъпоставими)
- План за нощувките и приходите от Основни Услуги по пазари
- План за нощувките и приходите от Основни Услуги по хотели по месеци
- Нощувки във вс Албена по пансион и % от общо
- Бюджет за Реклама 2013 г.
- Бюджет за музикално артистична дейност и сектор култура по обекти
- Очаквани приходи от рента и от горско стопанство през 2013 г.
- Приходи от наеми по дейности – изпълнение на наемната политика
- План за приходите в брой на ресторантите и за допълнителни услуги по обекти за 2013 г.
- Отпускане на разходи за КМА и ремонти за 2013 г. , в т.ч. КМА част от инвестиционната програма на дружеството
- Бюджетиране на разходите за ПЕРСОНАЛ през 2013 г. – изготвяне на щатни разписания по дирекции / сектори / обекти за цялата 2013 г., нови промени в организационната структура на дружеството, преразглеждане на нормативите за производителност и др.
- Планиране на разходите за отчетна стойност на стоките, вкл. организирано хранене, определяне на допустим разход и лимити спрямо очакваните приходи по обекти, DINE AROUND изхранване 2013 г, доставни цени и менюта, надценки в свободната консумация, хранене на персонала, контрол и мерки за съкращаване на разходите
- Изготвяне на бизнес планове по обекти (комплекси) и на спомагателните дейности
- Очаквани промени в цените на стоките и услугите през 2013 г., инфлация за 2012 г., очаквани нива на основните лихвени проценти
- Обвързване на плана на „Албена” АД с плановете на дъщерните и дружества
- Промени в инвестиционната програма и паричния поток на Албена АД

Информация за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл.92, ал.2, т.3 от ЗППЦК

„Албена” АД е приела програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която е представена на Комисията за финансов надзор и се изпълнява от дружеството.

Заложените в Програмата за добро корпоративно управление на Албена АД положения бяха до голяма степен реализирани. Общото събрание на акционерите вече по традиция се провежда по начин, даващ равни права за участие на акционерите, съобразно закона; беше взето решение за разпределяне на дивидент, чието раздаване протича по максимално удобен за акционерите начин; текущо разкриваната информация беше подавана към Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и Централния депозитар в сроковете и със съдържанието съгласно изискванията на закона.

„Албена” АД разкрива регулираната информация пред медиите и обществеността чрез информационната система X3News, оперирана от дъщерното дружество на борсата „Сервиз финансови пазари” ЕООД и чрез специализираната финансова медия Investor.bg. Информацията се публикува и на корпоративния сайт на Албена <http://corporate.albena.bg/> , а по-важните аспекти от нея се представят и като новини на главния сайт <http://www.albena.bg> Динамиката на капиталовия свят налага адекватност и гъвкавост в съответствие с новите законови регламенти и изисквания, новите възможности и задължения. Освен понятието за добро корпоративно управление, се налагат и понятията за бизнес – етика и за корпоративна социална отговорност във връзка с разбирането, че едно публично дружество трябва да бъде от полза не само за себе си, но и за обществото.

ОТГОВОРНОСТ НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този неконсолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети в Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Красимир Станев
/Изпълнителен директор/
29 март 2013 г.