

„АЛБЕНА” АД

**Годишен доклад за дейността на „Албена” АД
към 31 декември 2013 г.**



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2013г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ № 4 ОТ 21.03.2014 г. ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АЛБЕНА” АД със седалище и адрес на управление к.к. Албена, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 834025872

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2013 г., изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от РСМ БХ ООД.

Описание на дейността

„Албена” АД е най-голямата хотелиерска компания в България. Дружеството притежава ваканционно селище 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.

Седалището и адресът на управление на фирмата е:

к.к. Албена – 9620

обл. Добрич

България

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с 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”, 7 футболни играща, лицензиран терен за хокей на трева, Конна база, многобройни тенис кортове, басейни и богата гама от съоръжения за водни спортове Албена предлага на своите гости възможности за практикуване на над 42 вида спорт. От 2014 година в комплекса ще функционира и аквапарк „Аквамания”.

- **Конгресни мероприятия** – с комфортните си конгресни зали Албена е притегателен център за участниците в конгресни мероприятия както от национален, така и от международен характер;
- **Търговия** – широк асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита;
- **Балнеологичен туризъм** – медицинският център в к.к. Албена предлага над 120 медицински процедури, сауна, солариум, фитнес център, открит и закрит басейн.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с предлагане на завършен туристически продукт Финансовият резултат на Дружеството за 2013 г. след данъци е печалба в размер на 14,566 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

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.

„Албена” АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българската фондова борса.

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	към 31.12.2013	брой акции 31.12.2013
"АЛБЕНА-ХОЛДИНГ" АД	48.11%	53.94%	53.94%	53.94%	53.98%	2 306 884	54.00%	2 307 584
"АЛБЕНА ИНВЕСТ-ХОЛДИНГ" АД	20.58%	20.58%	20.58%	20.58%	20.58%	879 131	20.58%	879 131
ОБЩИНА БАЛЧИК	7.13%	7.13%	7.13%	7.13%	7.13%	304 570	7.13%	304 570
Физически лица	7.10%	5.94%	5.90%	5.53%	5.41%	230 931	5.17%	221 194
УПФ Доверие	1.48%	2.01%	3.55%	4.18%	4.46%	190 557	4.48%	191 322
АЛБЕНА АД	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	128 000	3.00%	128 000
Други акционери	12.60%	7.40%	5.90%	5.64%	5.44%	233 053	5.64%	241 325
ОБЩО:	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	4 273 126	100.00%	4 273 126

Към 31 декември 2013 г. „Албена” АД има участия в следните дъщерни и асоциирани дружества:

Дъщерни предприятия регистрирани в страната:

	Процент на инвестицията	
	Към 31 декември	
	2013	2012
МЦ Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100	100
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100	100
Екоплод ЕООД - гр. Добрич	100	100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100
Интерскай АД	99.99	99.99
Екоагро АД – к.к. Албена	97.05	94
Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна	89.38	99.99
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	60	60
Перпетуум Мобиле БГ АД	47,59	

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:

	2013	2012
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	84.38	84.38
Визит България ЕООД – Румъния	100	100

Дъщерни дружества на Дъщерните дружества

Актив-СИП ООД-дъщерно дружество на Интерскай АД	69.99	69.99
Фламинго Турс Германия-дъщерно дружество на Хотел де Маск АД	84.38	84.38
ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД	67	67

Асоциирани предприятия регистрирани в страната:

	Процент на инвестицията	
	Към 31 декември	
	2013	2012
Албена Инвест Холдинг АД	7.39	
Албена Автотранс АД	28.95	28.95
Здравно учреждение Медика Албена	49	49

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2013 г., „Албена” АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон:

Към 31 декември 2013 г. Съветът на директорите състои от следните членове:

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; „Бялата Лагуна” 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;

7. Иванка Стоилова Данчева – Член на СД; Изпълнителен директор на „Албена Инвест Холдинг” АД, управител на Алфа Консулт ЕООД, "Прима Финанс" ЕАД, "Ахтопол Ризорт" ЕАД, и като представляващ "Албена Инвест Холдинг" в Съвета на Директорите на: Добруджански текстил" АД, "Идис" АД, "Албена Автотранс" АД, "България-29" АД, "Соколец-Боровец" АД, "Хемустурист" АД, "Ико Бизнес" АД, "Складова техника" АД, "Фохар" АД.

Изпълнителен Директор на Дружеството е: Красимир Веселинов Станев.

Към 31 декември 2013 г. членовете на Съвета на директорите, притежават 6 942 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.

Възнагражденията, получени общо през 2013 година от членовете на Съвета на Директорите са в размер на 287 хиляди лева.

През изминалата 2013 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Човешки ресурси

Персонал

Средно-списъчният брой на персонала, с който е реализирана производствената програма през 2013 г. е 1311 бр. През 2012 година средно-списъчният брой на персонала е 1194.

Работна заплата

Начислените и изплатени средства за работна заплата за изтеклата година са в размер на 12 348 хил. лв., за предходната година средствата за работна заплата са в размер на 11 028 хил.лв., което е 12 % ръст спрямо 2012 г.

<i>Разходи за персонала</i>	Година, завършила на 31 декември	
	2013	2012
Заплати и възнаграждения	(12,348)	(11,028)
Провизия по актюерска оценка	(138)	-
Фонд пенсии	(1,379)	(1,192)
Разходи за здравни и други осигуровки	(526)	(499)
Социални разходи	(717)	(554)
	(15,108)	(13,273)

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитие и резултати от дейността на Дружеството

Приходи

През 2013 г. вс Албена посрещна 206 хиляди туриста които отбелязаха 1 487 хиляди нощувки. Спрямо предходната 2012 година се отбелязва 1 % спад в броя на нощувките. Средният престой на 1 турист през 2013 г. беше 7,2 дни.

Приходите на „Албена” АД за 2013 г. са в размер на 81 990 хил. лв. Спрямо предходната 2012 г. приходите са с + 2 485 хил.лв. или с 3 % повече.

В следната таблица са представени приходите по пазари на „Албена” АД за последните 2 години:

Пазари				
Суми в хил.лв.	Отчет 2012	Отчет 2013	13/12	13-12
Германия	11 075	10 267	0.93	-808
Франция	1 365	1 307	0.96	-58
Русия	19 737	20 900	1.06	1 163
Великобритания	615	563	0.92	-52
Скандинавски страни	2 938	3 354	1.14	416
Румъния	8 890	10 922	1.23	2 032
Други държави	3 572	2 855	0.80	-717
Вътрешен пазар	31 313	31 822	1.02	509
Общо:	79 505	81 990	1.03	2 485

През изминалия сезон усилията бяха насочени към увеличаване на продажбите през собствения сайт на Албена и в резултат на това се постигна значително увеличение на дела на продажбите през www.albena.bg. Сайтът се превърна в основен канал за продажби на български пазар за сезон 2013 и директните продажби достигнаха 50% от всички продажби на български пазар. Увеличение се постигна и на записвания от Румъния и Русия. За да се постигне това беше създаден нов резервационен модул на сайта, който да осигурява по-лесно, бързо и удобно резервиране; разработи се мобилно приложение на сайта за продажби; по-ниски цени и предоставяне на ексклузивни отстъпки за резервации онлайн, повече реклама чрез гугъл ад уърдс, мейлинг, банери.

В средният приход от основни услуги на нощувка е достигнат ръст от 5%, което е в съответствие с приетата политика за значително увеличение на цените през следващите две години. В последната търговска политика беше прието за цел постигане на увеличение на средния приход на една нощувка с 5 евро през следващите две години. Под среден приход на една нощувка се има предвид прихода получен от всички хотели, разделен на всички нощувки за целия сезон от основни услуги. Планираният среден приход за 2013 г. е в размер на 52,53 лв., което е увеличение с 3,2 лв. на нощувка, а достигнатият е съвсем близък до планирания 51,95 лв.

Други моменти в търговската политика през 2013 бяха:

Динамична промяна на цените в посока увеличение с приближаването на сезона и повишаването на заетостта в хотелите.

Привличане на повече мероприятия – конгресни и спортни през месеците май, септември и първата половина на месец юни.

Постигане на максимална заетост (95-100%) за повечето хотели във висок и пик сезон без да се допуска съществен овърбукинг и местене на гости.

Ограничаване на пускането на стоп на продажбите поради потвърждаване извън контингент, т.е. спазване на контингенти и релийз периоди и поемане на обоснован и премерен риск при потвърждаване на резервации извън контингент.

Налагане на пазара на най-новият продукт – хотел Амелия и супериорните ѝ стаи.

Увеличаване на броя и дела на гостите, които не са на ол инклузив чрез промяна във формулата на изхранване на хотел Боряна и частично хотел Лагуна Маре.

Предприетите мерки за постигане на целите за увеличение на средния приход бяха:

Отпадане на отстъпките за ранни записвания след 01.03.2013 г. за хотелите Фламинго Гранд, Гергана, Лагуна бийч, Лагуна Гардън, Сенди бийч, Калиакра, Ралица Супериор за пазарите Румъния, Русия и Централна и Източна Европа. Цените на БГ пазар се изравняват с тези на румънски пазар при отпадане на ранните записвания. Тази мярка се осъществи с промяна на вече подписаните договори.

За немски пазар и други пазари от западна Европа не се удължаваха ранни записвания за хотели първа линия. (Както например през 2012 стана с Алтурс – предоставени нови 30% ранни до края на юни).

Цените с отстъпки за ранни записвания на немски пазар бяха валидни само за резервация с включен полет, с това избегнахме резервиране от румънски и български гости на по-ниски цени през месец март за хотелите Фламинго Гранд, Гергана, Лагуна бийч, Лагуна Гардън, Сенди бийч, Калиакра, Ралица Супериор.

Не се предоставяха отстъпки за ранни записвания за стаите извън договорените контингенти – тези, които се резервират от руския пул и от В2В. Това включва съответно и резервациите на фирми без контингент, които записват изцяло през В2В.

Не се предоставяха отстъпки за ранни записвания на групи, които надвишават контингента на съответния туроператор във висококатегорийните хотели в пик и висок сезон. Ползваше се отстъпка за групи 5% или на 21 пълноплащащи гости се предоставя един безплатен.

Детските групи във висок и пик сезон се съсредоточаваха в хотелите Алтея, Компас и Панорама, Вили Магнолия, Добруджа, Лора.

Нискобюджетните хотели не се продаваха в ниските сезони - началото на юни и след средата на септември, за да се избегне настаняването на гости, заплатили по-ниски цени в хотели от по-висока категория.

Не се използваша специални оферти с по-ниски цени от стандартните за хотели 3 и 4 звезди първа линия за висок и пик сезон или бяха силно ограничени до един или два дни в период на "дупка" в заетостта.

Специални оферти с по-ниски цени от стандартните бяха изготвяни само за хотели с ниска заетост от парковата зона на курорта - Компас и Панорама предимно.

Не се предоставяха безплатни нощувки за представители на туроператори с оборот под 75 000 Евро.

Ограничи се престоя на експедиентските групи в хотелите на курорта до максимум 2 нощувки.

Беше ограничено потвърждаването на Low cost стаи над предоставения по договор брой, при запитване от страна на фирмите.

Изготви се график за отваряне и затваряне на хотелите, с цел да не се продават хотели от по-ниска категория, които реално няма да бъдат отворени и гостите ще бъдат настанени в хотели от по-висока категория.

На немските и други западни фирми, които продават основно през Интернет и без полет – като L tur, OTS и др. предоставихме цени на нива на румънски пазар/ както е при Хотелбедс и ДЕР тур/, които са по-високи от немските цени.

При отчитане на средния приход от основни услуги за 2013 трябва да се има предвид, че хотел Боряна и частично хотел Лагуна Маре са с променен борд на изхранване. Това предполага търсене на по-висок приход от продажба на място и част от увеличението на средния приход на нощувка да дойде от приходите, реализирани на място.

По видове приходите на дружеството са представени в следната таблица:

Анализ на приходите от продажби по видове:

суми в хил.лева	Отчет 2012	Отчет 2013	13/12	13-12
Приходи от продажби на услуги	31 722	33 071	1.04	1 349
Приходи от продажба на стоки	41 485	42 565	1.03	1 080
Приходи от наеми	6 298	6 354	1.01	56
Общо приходи	79 505	81 990	1.03	2 485

Другите приходи на „Албена” АД през 2013 г. са в размер на 666 хил.лв. Спрямо предходната 2012 г. те са със 1,932 хил.лв. по-малко. Другите приходи включват приходи от преценка на инвестиционни имоти, излишъци материални запаси, продажба право на строеж, продажба на материали, застрахователни обезщетения и други. През 2012 г. тук има 2 098 хил.лв. приходи от инфраструктурни съоръжения. Изключвайки тези приходи през 2013г. има ръст спрямо 2012 г. , в размер на 166 хил. лв.

Други приходи/загуби от дейността, нетно

Година, завършила на
31 декември

2013 2012

Преизчислени

Приход от инфраструктурни съоръжения

2,098

Инвестиционни имоти

(129)

(195)

– загуби от справедлива стойност	(248)	(283)
– печалби от справедлива стойност	119	88
Излишъци материални запаси	177	211
Продажба право на строеж	86	-
<i>Приходи от продажба на материали</i>	355	-
<i>Отчетна стойност на продадени материали</i>	(7)	-
Печалба от продажба на материали	348	-
<i>Приходи от продажба на нетекущи активи</i>	9	7
<i>Балансова стойност на продадени нетекущи активи</i>	(1)	-
Печалба от продажба на нетекущи активи	8	7
Реинтегрирани обезценки на вземания	75	185
Отписани задължения с изтекъл срок на давност	31	211
Възстановени щети	2	64
Приходи от финансираня	26	4
Други приходи	42	13
	666	2,598

РАЗХОДИ

Разходите за дейността на „Албена” АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2013 г. те са на обща стойност 65 728 хил.лв., срещу 62 748 хил. лв през 2012 г., което е с 2 980 хил.лв.повече или 5 % ръст спрямо предходната 2012 г. По видове разходите на дружеството са представени в следните две таблици:

Разходи по видове

Включени в себестойност на продажбите	Година, завършила на	
	31 декември	2012
	2013	Преизчислени
Амортизация на ИМС	(10,768)	(11,846)
Амортизация на нематериални активи	(21)	(191)
Разходи за поддръжка и ремонт	(2,983)	(2,749)
Себестойност на продадените стоки	(12,806)	(12,417)
Разходи за персонала	(11,478)	(10,053)
Материали за поддържане, гориво и консумативи	(3,296)	(3,338)
Ел.енергия и вода	(3,466)	(3,599)
КМА	(2,865)	(1,280)
Други материални разходи	(15)	(59)
Разходи за реклама и анимации	(1,423)	(1,447)
Транспортни разходи	(1,526)	(1,381)

Местни данъци и такси	(1,637)	(1,355)
Концесия, франчайзинг	(2,012)	(2,006)
Съобщителни услуги	(104)	(94)
Застраховки	(362)	(379)
Други разходи външни услуги	(1,649)	(1,791)
Командировки	(133)	(222)
Други разходи	(427)	(577)
Себестойност на продажбите	(56,971)	(54,784)

Включени в общи и административни разходи

Амортизация на ИМС	(475)	(690)
Амортизация на нематериални активи	(187)	(180)
Разходи за поддръжка и ремонт	(837)	(875)
Разходи за персонала	(3,630)	(3,220)
Материали за поддържане, гориво и консумативи	(131)	(218)
Ел.енергия и вода	(693)	(508)
КМА	(23)	(16)
Загуби от обезценка на ИМС	(59)	(93)
 Брак на ИМС	 (295)	 (103)
 Транспортни разходи	 (251)	 (164)
Местни данъци и такси	(92)	(38)
Концесии	(228)	(228)
Съобщителни услуги	(24)	(29)
Застраховки	(19)	(53)
Други разходи външни услуги	(586)	(289)
Командировки	(208)	(315)
Обезценка на вземания	(560)	(741)
Други разходи	(459)	(204)
Общи и административни разходи	(8,757)	(7,964)

ПЕЧАЛБА

За 2013 г. „Албена” АД реализира нетна печалба след данъци в размер на 14,566 хил. лв.

Резултатът е с – 2,124 хил.лв. или с 13% по-нисък спрямо постигнатия през предходната 2012 г., когато е постигната печалба след данъци в размер на 16,690 хил.лв.

При изключване на несъпоставимите фактори - реализираните приходи от ДМА./инфраструктурни съоръжения/ през 2012 г. и неамортизирана част ДМА през 2013 г. Реализираната печалба през 2013 г. е със 50 хил. лв. по-малко спрямо предходната година.

Дивидент за 2013 г. ще бъде определен на предстоящо Общо Събрание на акционерите на дружеството.

За предходната 2012 г. ОСА на „Албена” АД прие решение за разпределение на дивидент в размер на 0.75 лева на акция, общо 3,109 хил. лв.

Най-важните показатели за печалбата на дружеството за последните 2 години са представени в следната таблица:

Показатели	Отчет 2012	Отчет 2013	%	Разлика
Общо приходи /хил.лв./	79 505	81 990	<i>1.03</i>	2 485
Брутна печалба	24 525	24 658	<i>1.01</i>	133
Печалба от дейността	19 355	16 928	<i>0.87</i>	-2 427
Данък печалба	1 872	1 296	<i>0.69</i>	-576
Нена Печалба	16 690	14 566	<i>0.87</i>	-2 124
Печалба без амортизации	29 597	26 017	<i>0.88</i>	-3 580
Рентабилност на печалбата	20.99%	17.77%	<i>0.85</i>	-3.23%
Рентабилност на печалбата без АО	37.23%	31.73%	<i>0.85</i>	-5.49%
Рентабилност на брутна печалба	30.85%	30.07%	<i>0.97</i>	-0.77%
Ликвидност				
Коеф. Обща ликвидност	0.61	0.19	<i>0.32</i>	-0.41
Коеф. Бърза ликвидност	0.52	0.11	<i>0.22</i>	-0.41
Коеф. Незабавна ликвидност	0.08	0.02	<i>0.22</i>	-0.06
Коеф. Финансова автономност	3.75	4.27	<i>1.14</i>	0.53
Коеф. Задлъжнялост	0.27	0.23	<i>0.88</i>	-0.03

ИНВЕСТИЦИИ НА „АЛБЕНА” АД

За 2013 г. инвестициите на „Албена” АД са в размер на 30,594 хил.лв. В това число – инвестиции в ДМА – 10,668 хил. лв. Финансови инвестиции 19,926 хил. лв. Те включват:

- Цялостно обзавеждане за х-л „Боряна” – 170 стаи
- Изграждане на ресторант „Рай”,
- изграждане на ново фоайе и хотелска част – „Амелия Супериор”.
- Проектиране на базар ”Север”.
- Изграждане на детски площадки към х-л „Вита парк”, „Орхидея”, б-н Ралица /Киев/.
- Проектиране на аквапарк.
- Реконструкция и модернизация на х-л „Малина” и х-л „Бреза”.
- Закупуване на свинекомплекс край с. Сенокос.
- Вноски по лизинги.
- Направа на охранителна вишка за лозов масив край Кранево, закупуване и засаждане на лози.

През 2013 г. е изграден ресторант Рай със ЗП 700 кв.м.

В хотел Амелия са извършени следните дейности:

- Ново строителство с РЗП 3055 кв.м.
- Ремонт сутерен 400 кв.м.
- Фоайе 555 кв.м
- Покрита тераса 195 кв.м.

През новия строителен Сезон 2013 / 2014 г. „Албена” АД е в процес на реализиране на инвестиционна програма в размер на 41 340 хил.лв., в т.ч. 39 301 хил.лв. по СМР и ДМА и 2 040 хил.лв. за КМА (обзавеждане и оборудване на обекти).

Инвестиционна програма на Дружеството включва:

- Комплекс "Ралица" - 290 бр. бани и стаи, коридори, общи части, фоайе, ресторант, обзавеждане, нови инсталации.
- Ремонт на вили " Вита парк" - 11 бр. вили.
- "Аквапарк"- СМР, изработка и монтаж оборудване от ProSlide и захранващи водопровод и канализация.
- х-л Боряна -ремонт на 115бр. бани с вани.
- Поставяне на 180 бр. нови входни врати във Фламинго Гранд и Фламинго 4*; подмяна на текстил в 80 стаи.
- Тераси р-т "Лагуна бийч" и анимационна зала. Предвидено е разширяване на търговската база, външен асансьор, ново оборудване на анимационната зала. Разширяване на амфитеатъра.
- Мострени стаи.
- Събаряне хотелски комплекс Кардам.
- Къмпинг "Горска фея".-ремонтни дейности.
- Битовка Момчил /в т.ч външни ВиК и Ел връзки/ и битова база.
- Изграждане на нов бар Ганвие.
- Отводняване площада пред х-л"Лагуна бийч", подмяна настилка на хоккейно игрище "Хоризонт"; подмяна и реновиране на тенис кортове "Орхидея"-2бр, "Ралица"-2бр, "Добротица"-1бр. и "Фламинго"-2бр.; подмяна настилка/килим/ за три корта в Спортна зала и др./
- Инвестиции в компютърни техники. Закупуване на нови LCD монитори и подмяна стари - 10 бр. Компютри в хотели и ресторанти и подмяна на стари - 10бр.
- Проектиране.
- Инвестиции в Плаж Албена
- Инвестиции в машини и съоръжения, закупуване на ресторантско обзавеждане и оборудване;
- Увеличаване на капитала и инвестиции в дъщерните дружества на „Албена” АД

Управление на финансовия риск

Фактори на финансовия риск

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати заем – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът компанията да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Дружеството е изложено на три компонента на пазарния риск:
 - Лихвен риск;
 - Валутен риск;
 - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

За ефективно управление на тези рискове, Съвета на директорите е одобрил специфични стратегии за мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки на тези стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправено Дружеството.

Основните насоки на политиката по отношение на финансовите рискове са следните:

- Минимизирани на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране”, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;
- Внедряване на деривативи или други подобни инструменти единствено за целите на хеджиране;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

Дружеството може да инвестира в акции или други подобни инструменти само в случай, че е налице временна допълнителна ликвидност, като за всички подобни сделки е необходимо разрешение от Съвета на директорите.

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.

Валутен риск					
	В BGN	В EURO	В USD	Друга валута	Общо
Нетекущи активи	92	414	-	1 598	2 104
Нетекущи финансови активи	92				92
Нетекущи финансови активи от свързани лица		414		1 598	2 012
Нетекущи търговски и други вземания	-				-
Нетекущи търговски и други вземания от свързани лица	-			-	-
Нетекущи пасиви	-	43 118	-	-	43 118
Нетекущи финансови пасиви		37 606			37 606
Нетекущи финансови пасиви от свързани лица		5 512			5 512
Нетекущи търговски и други задължения	-				-
Дългосрочен риск	92	(42 704)	-	1 598	(41 014)
Текущи активи	1 850	1 290	3	8	3 151
Текущи финансови активи	55				55
Текущи финансови активи от свързани лица		5			5
Текущи търговски и други вземания	1 377	394			1 771
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	237	587			824
Парични средства и парични еквиваленти	181	304	3	8	496
Текущи пасиви	5 789	18 427	-	1	24 217
Текущи финансови пасиви	-	15 617			15 617
Текущи финансови пасиви от свързани лица	140	2 735			2 875

Текущи търговски и други задължения	3 822	75		1	3 898
Текущи търговски и други задължения от свързани лица	1 827				1 827
Краткосрочен риск	(3 939)	(17 137)	3	7	(21 066)
Общо финансови активи	1 942	1 704	3	1 606	5 255
Общо финансови пасиви	5 789	61 545	-	1	67 335
Общо излагане на валутен риск	(3 847)	(59 841)	3	1 605	(62 080)

Ценови риск

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

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 ипотечи 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.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от възможността Дружеството да не осигури достатъчно външно финансиране, както и контрагентите да не изпълнят своите финансови задължения на договорените падежи.

Дружеството управлява ликвидния риск на базата на очакваните дати на падежа. 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.

В допълнение, периодично се извършва преглед и оценка на събираемостта на търговските и други краткосрочни вземания като за тези, които са трудносъбираеми и несъбираеми се заделят резерви, както е посочено по-горе.

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.

Ликвиден риск							
	до 1 месец	над 1 месец до 3 месеца	над 3 месеца до 6 месеца	над 6 месеца до 12 месеца	над 1 година до 2 години	над 2 години до 5 години	Общо
Нетекущи активи	-	-	-	-	2 062	42	2 104
Нетекущи финансови активи					50	42	92

Нетекущи финансови активи от свързани лица					2 012		2 012
Нетекущи пасиви	-	-	-	-	17 976	25 142	43 118
Нетекущи финансови пасиви					15 074	22 532	37 606
Нетекущи финансови пасиви от свързани лица					2 902	2 610	5 512
Нетна ликвидна стойност - дългосрочна	-	-	-	-	(15 914)	(25 100)	(41 014)
Текущи активи	1 000	19	1 415	717	-	-	3 151
Текущи финансови активи				55			55
Текущи финансови активи от свързани лица				5			5
Текущи търговски и други вземания	619	19	591	542	-		1 771
Текущи търговски и други вземания от свързани лица			824				824
Парични средства и парични еквиваленти	381			115			496
Текущи пасиви	2 540	1 554	2 612	17 511	-	-	24 217
Текущи финансови пасиви	56		1 372	14 189			15 617
Текущи финансови пасиви от свързани лица		140		2 735			2 875
Текущи търговски и други задължения	2 484	1 414	-	-	-		3 898
Текущи търговски и други задължения от свързани лица			1 240	587			1 827
Нетна ликвидна стойност - краткосрочна	(1 540)	(1 535)	(1 197)	(16 794)	-	-	(21 066)
Общо финансови активи	1 000	19	1 415	717	2 062	42	5 255
Общо финансови пасиви	2 540	1 554	2 612	17 511	17 976	25 142	67 335
Общо Нетна ликвидна стойност	(1 540)	(1 535)	(1 197)	(16 794)	(15 914)	(25 100)	(62 080)

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.

Капиталов риск

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се гарантира, че тя поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Дружеството може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции.

През годините, приключващи на 31 декември 2013 г. и 31 декември 2012 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

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 отчета за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

Нивата на задлъжнялост към 31 декември 2013 г. и 2012 г. са както следва:

	Към 31 декември	
	2013	2012
Общо заеми и лизинг	61,610	73,078
Намалени с: пари и парични еквиваленти	(496)	(1,762)
Нетен дълг	61,114	71,316
Общо собствен капитал	371,187	351,006
Общо капитал	432,301	422,322
Съотношение на задлъжнялост	14%	17%

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

1. Няма сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

2. Няма сключени сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2014 г.

През 2014 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 2014 г. са търговската политика на дружеството, инвестиционната програма за 2014 г., наемната политика за 2014 г., инфлацията и очакванията за ръста на цените на стоките и услугите в страната.

За 2014 г. във вс Албена на този етап очакваме ръст на нощувките. Запознати са 1 522 хил. нощувки, срещу 1 487 хил. нощувки през 2013 г., или с +24 хил. нощувки повече. Залага се увеличение на средния приход от Основни Услуги на 1 нощувка. Търговската база, с която Албена разполага и договорена за 2014 г. е 6909 стаи, разпределени в следните категории:

Хотели 5*, 4* и 3* (3* само първа линия) – 3 599 стаи

Хотели 3* парк и център – 2 799 стаи
Хотели 2* - 511 стаи (от тях 339 стаи Горска фея и Бригантина)

При приемането на официалния бизнес план на „Албена” АД за 2014 г. ще бъдат взети под внимание и следните особености:

- Инвестициите на дружеството през новия строителен сезон 2013 / 2014 г
- Бизнес План по елементи на Албена АД
- Приходи от дивиденди от дъщерни дружества по решения на СД
- Приходи по дейности на „Албена” АД- План 2014 г.
- Други приходи на дружеството и приходи от ДМА (несъпоставими)
- План за нощувките и приходите от Основни Услуги по пазари
- Нощувки във вс Албена по пансион и % от общо
- Бюджет за Реклама 2014 г.
- Бюджет за музикално артистична дейност и сектор култура по обекти
- Очаквани приходи от рента и от горско стопанство през 2014 г.
- Приходи от наеми по дейности – изпълнение на наемната политика
- План за приходите в брой на ресторантите и за допълнителни услуги по обекти за 2014 г.
- Отпускане на разходи за КМА и ремонти за 2014 г. , в т.ч. КМА част от инвестиционната програма на дружеството
- Бюджетиране на разходите за ПЕРСОНАЛ през 2014 г. – изготвяне на шатни разписания по дирекции / сектори / обекти за цялата 2014 г.
- 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 2014 г., инфлация за 2013 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 по чл. 187 д от Търговския закон

През 2013 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Към 31 декември 2013 г. Дружеството притежава собствени акции от капитала си. Те са в размер на 128 хил. бр., на стойност 1 536 хил. лв.

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/