

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА  
ДЕЙНОСТТА**

**НА „АЛБЕНА” АД**

**КЪМ 31.12.2015 ГОДИНА**

**СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ. 100о, ал.4, т.2 ОТ ЗППЦК**



## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

съгласно изискванията на чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗППЗК

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

Седалището и адресът на управление на фирмата е:

к.к. Албена – 9620  
обл. Добрич  
България

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.

„Албена“ АД – Дружеството майка притежава и управлява дъщерни компании, обединени в Икономическа Група „Албена“.

- От тях с основна дейност **хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна“ АД, „Приморско Клуб“ ЕАД и „Hotel des Masques“ Анзер, Швейцария.

Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности, подкрепящи основния бизнес:

- **Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем** – чрез „Албена Тур“ ЕАД и „Фламिंगо Турс“ ЕООД със седалище в Германия
- **Медицинска и балнеологична дейност** – чрез „Медицински Център „МЦ Медика Албена“ ЕАД и нейното дъщерно дружество „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД, Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена“ ЕООД, както и чрез асоциираното си дружество Здравно учреждение „ЗУ Медика Албена“ АД.
- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружествата „Еко Агро“ АД и „Екоплод“ ЕООД
- **Строителство** – „Екострой“ АД, „Актив сип“ ООД
- **Авиодейност и летищна дейност** – чрез „Интерскай“ АД
- **Инвестиции в инсталации за производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса** - „Перпетуум Мобиле БГ“ ЕАД
- **Инвестиции в REAL ESTATE** – „Тихия кът“ АД

Дъщерните предприятия, страните в които са регистрирани и процента на собственост в тези предприятия са както следва:

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:****Процент на инвестицията**

	<b>31.Декември.15</b>	<b>31.Декември.14</b>
Медицински център 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 – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Екоагро АД – к.к. Албена	97.05	97.05
Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна	90.21	90.21
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	47.59	66.1

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:****Процент на инвестицията**

	<b>31.Декември.15</b>	<b>31.Декември.14</b>
Фламинго Турс - Германия	100	
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	84.38	84.38
Визит България ЕООД – Румъния	100	100

**Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:****Процент на инвестицията**

	<b>31.Декември.15</b>	<b>31 декември 2014</b>
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Интерскай АД и асоциирано на Екострой АД	90.09	69.99
Фламинго Турс Германия - дъщерно дружество на Хотел де Маск АД		84.38
ДП Екострой Украйна – дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Дрогерии Медика Албена ЕООД – дъщерно дружество на Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100

Дружествата Приморско клуб ЕАД и Интерскай АД са публични, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и са вписани в Регистъра на публичните дружества воден от Комисията по финансов надзор.

**I. Финансова информация към края на четвъртото тримесечие на 2015 г.****Резултат към месец декември 2015 г.**

Към месец декември 2015 г. приходите от дейността на „Икономическа група Албена” са в размер на 106 039 хил.лв., с 8 % повече спрямо същия период на предходната 2014 г., когато са реализирани 98 522 хил.лв.

Себестойността на продажбите е в размер на 88 208 хил.лв., с 9 098 хил. лв. повече спрямо 2014 г., а брунтната консолидирана печалба за четвъртото тримесечие на 2015 г. е в размер на 17 831 хил.лв.

Общите и административни разходи са в размер на 9 837 хил.лв. Финансовите приходи за 2015 г. са със 81 хил. лв. повече спрямо 2014 г., а финансовите разходи са с 394 хил. лв. повече спрямо предходната година.

Консолидираната печалба към 31.12.2015 г. е в размер на 7 392 хил.лв. срещу 6 710 хил.лв. към м. декември 2014 г.

### Отчет за финансовото състояние

Към 31.12.2015 г. активите на икономическа група Албена възлизат на 550 607 хил.лв., в т.ч. стойността на нетекущите активи е в размер на 527 021 хил.лв., а на текущите активи 23 586 хил.лв. Към 31.12.2014 г. активите на дружеството по балансова стойност са били 537 538 хил.лв.

Към 31.12.2015 г. сумата на капитала и резервите е в размер на 412 528 хил.лв., в т.ч. неконтролиращо участие 7 854 хил.лв. Нетекущите пасиви са в размер на 105092 хил.лв., а текущите пасиви са в размер на 32 987 хил.лв.

**Главните акционери на Групата към 31.12.2015 г. са следните:**

Акционери	2015 година		2014 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2,309,584	54,05	2,309,584	54,05
Албена Инвест Холдинг АД	879,131	20,57	879,131	20,57
УПФ Доверие	191,795	4,49	191,795	4,49
ЗУПФ Алианс България	164,535	3,85	155,599	3,64
Албена АД	128,000	3,00	128,000	3,00
Други юридически лица	372,606	8,71	365,613	8,55
Физически лица	227,475	5,33	243,404	5,70
<b>Общо</b>	<b>4,273,126</b>	<b>100,00</b>	<b>4,273,126</b>	<b>100,00</b>

Последните промени в Устава на Дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 08 юли 2011 г. Последните промени в органите на управление са вписани в Търговския регистър на 26 юни 2015 г.

Албена АД - Дружеството майка има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от 6 членове, както следва:

Г-жа Ивелина Ненкова Грозева – Председател на СД  
 Г-н Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор  
 Г-жа Маргита Петрова Тодорова - Член  
 Г-н Иван Колев Калинков - Член  
 Г-н Радосвет Крумов Радев – Член и Заместник председател на СД  
 Г-жа Иванка Стоилова Данчева – член

Дружеството майка се представлява и управлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

## **Публикуване на заверените годишни финансови отчети на „Албена” АД за 2014 г. и провеждане на ОСА.**

Годишният консолидиран финансов отчет и Доклада за дейността на Групата за 2014 г., както и всички останали законово изисквани документи са представени на КФН, БФБ и Обществеността. Публикувани са на [www.x3news.com](http://www.x3news.com), [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и на страниците на Албена <http://corporate.albena.bg/> и [www.albena.bg](http://www.albena.bg)

## **II. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година**

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Групата е изложена 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 Групата;
- 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 Групата е изложена 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 изправена Групата.

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

- Минимизиране 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.

Групата 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.

По-долу са описани различните видове рискове на които е изложена Групата при осъществяване на търговските ѝ операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

### **Валутен риск**

Групата не е изложена на съществен валутен риск, защото основно нейните операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

### **Ценови риск**

Ценовата политика е функция от следните фактори – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите, регулаторни режими. Групата прилага гъвкава фирмена стратегия с цел поддържане на оптимално ниво на разходите, разширяване на номенклатурата на продуктите и услугите и поддържане на пазарни и конкурентни ценови равнища.

## **Кредитен риск**

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на Групата, носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити), вземания по предоставени заеми, вземания от клиенти и други краткосрочни вземания.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, Групата е възприела политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България, с висока репутация и доказан стабилитет.

Групата не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Групата 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 Групата с лицата. В Групата няма значителна концентрация на кредитен риск. Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти. Групата има изградена политика, която ограничава размера на кредитната експозиция към отделна финансова институция. Максималната експозиция на кредитен риск е балансовата стойност на финансовите активи.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

## **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Тя провежда консервативна политика по управление на ликвидността чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Групата генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуриретът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

## **Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци**

Лихвеният риск за Групата възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности. За да хеджира тези рискове, Групата използва деривативи и други хеджиращи инструменти - хеджиране на паричен поток.

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

Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент в следствие на промените на пазара. Поради това тези депозити са третираны като финансови активи с променлив лихвен процент.

Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Поради наличието на известна концентрация на лихвен риск се симулират различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. На база тези сценарии се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

## Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Групата цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес.

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

Групата 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 са както следва:

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Общо заеми и лизинг	106 849	99 862
<b>Намалени с парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>(4 369)</b>	<b>(3 861)</b>
<b>Нетен дълг</b>	<b>102 480</b>	<b>96 001</b>
Общо собствен капитал	404674	396 944
Общо капитал	<b>507 154</b>	<b>492 945</b>
Съотношение на задлъжнялост	20%	19%

### III. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

През м. януари 2015 г. СД на „Албена“ АД взе решение да встъпи като съдлъжник на основание чл. 101 от ЗЗД при сключване на договор за инвестиционен кредит между „Бялата Лагуна“ АД и „СЖ Експресбанк“ АД за сумата от 5 133 хил. евро.

През м. януари 2015 г. СД на „Албена“ АД взе решение за предоговаряне на съществуващ инвестиционен кредит за финансиране на строителството на апартаменти и инфраструктурни обекти в к.к. Бялата Лагуна с усвоена сума 2 млн. евро.

През първото тримесечие СД на „Албена“ АД даде съгласие да се подпише анекс към договор за кредит за финансиране на инвестиции между „СЖ Експресбанк“ АД и „Перпетуум мобиле БГ“ АД и „Албена“ АД.

През първото тримесечие СД даде съгласие „Перпетуум мобиле БГ“ АД да сключи договор за кредит за финансиране на нуждата от оборотни средства на дружеството с „СЖ Експресбанк“ АД за сумата от 700 хил. лв. и обезпечаването му при следните условия: „Перпетуум мобиле БГ“ АД – кредитополучател, „СЖ Експресбанк“ АД – кредитор, „Албена“ АД – съдлъжник.

През третото тримесечие СД на „Албена“ АД взе решение за отпускане на паричен заем от „Албена“ АД на „Хотел де Маск“ АД, в размер на 61 961 швейцарски франка, безлихвен, за срок до 16.07.2016 г.

През третото тримесечие СД на „Албена” АД взе решение за отпускане на паричен заем на „Фламинго Турс” ЕООД в размер на 100 000 евро, за срок до 30.09.2016 г.

През четвъртото тримесечие СД на „Албена” АД даде съгласие за увеличаване на капитала на „Еко Агро” АД с непарична вносна – вземане за прехвърлянето на нематериален актив – право на ползване на изграден сондажен кладенец в размер на 645 908.60 лв.

През четвъртото тримесечие СД на „Албена” АД взе решение да бъде сключен договор за паричен влог /неправилен/ от 28.10.2015 г. с влогодател Медицински център „Медика – Албена” ЕАД и получател „Албена” АД при следните условия – сума на влог 150 000 евро, срок 3 месеца, считано от 28.10.2015 г. лихвен процент на годишна база – 0,9 %.

През четвъртото тримесечие СД на „Албена” АД взе решение за отпускане на паричен заем на „Хотел де Маск” АД от „Албена” АД, в размер на 116 856 швейцарски франка. Срок на погасяване еднократно до 09.12.2016 г.

#### **IV. Информация за сключените големи сделки между свързани лица**

1. Няма сделки между свързани лица, сключени през текущия 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.

Изпълнителен директор:  
Красимир Станев

25.02.2016 г.

