

Ръководството представя своя годишен доклад за дейността на „Албена” АД към 31 декември 2009 г.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

„Албена” АД е най-голямата хотелиерска компания в България. Дружеството притежава два курорта по българското черноморие – кк Албена и ваканционно селище Приморско, 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. Компанията участва в изчислението на трите официални индекса на борсата и през последните години неизменно е сред дружествата с най-голяма капитализация на нея.

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** – медицинските центрове в к.к. Албена и в клон Приморско предлагат над 120 медицински процедури, сауна, солариум, фитнес център, открит и закрит басейн.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитие и резултати от дейността на Дружеството

През сезон 2009 ваканционно селище Албена посрещна 202,403 гости. Спрямо 2008 г. се отбелязва спад от 13 % в броя на нощувките. Реализираният по-малък брой нощувки е поради по-слабия интерес от страна на чуждестранните туристи. От съществено значение е, че 2009 г. се развива в условията на световна финансова криза. Туристическият отрасъл в България е засегнат от нея, наблюдава се намаление на приходите, по-малко туристи и заетост, промяна в нагласите на клиентите и изостряне на конкуренцията в бранша.

ММЦ „Приморско” през изминалия туристически сезон бе посетен от 12,964 гости и отбелязва спад на реализираните нощувки от 11%.

Към края на 2009 г. приходите на “Албена” АД са в размер на 79,515 хил.лв. Те са със 15, 564 хил.лв. по-малко, или със 17 %, спрямо предходната 2008 година.

Нетните приходи от продажби на “Албена” АД възлизат на 71,785 хил.лв. Те са с 13,920 хил.лв. по-малко, или с 16.2 % спрямо предходната година.

Приходите от наеми на Албена АД за 2009 г. са 7,730 хил.лв. Те са със 1,644 хил.лв. по-малко спрямо предходната година или с 17.5 %.

Други приходи в размер на 20,725 хил.лв., с 17,214 хил.лв. повече спрямо 2008 г. Те включват приходи от дивиденди, лихви, нетни приходи от валутно-курсони разлики, нетен резултат от преценка на инвестиционни имоти, излишъци от материални запаси, печалба от операции с ценни книжа, печалба от продажба на нетекущи активи.

През 2009 г. в резултат на продажбата на притежаваните от „Албена” АД 2,224,335 броя акции от капитала на „Албена Инвест Холдинг”, Дружеството реализира печалба от 17,008 хил.лв. Продадени са 2,224,335 бр. Акции на Албена Холдинг, които се водят на стойност 2.50 всяка, а са продадени за по 10.15 – разликата е печалба от операцията в размер на 17 млн.лв. която е осчетоводена във други приходи.

От продажба на нетекущи активи е реализирана печалба в размер на 2,273 хил.лв., която също е включена в други приходи.

От общо реализираните приходи на Дружеството през изтеклата година 59 % са приходи от външнотърговската дейност и 41 % са приходи в България.

Динамика на приходите по пазарни сегменти /хил.лв./				
Пазари	2008	2009	09/08	2009 - 2008
Германия	11 743	8 744	0.74	-2 999
Франция	9 152	6 538	0.71	-2 614
Русия	16 239	14 011	0.86	-2 228
Англия	1 035	594	0.57	-441
Скандинавски страни	6 641	5 060	0.76	-1 581
Румъния	13 377	10 431	0.78	-2 946
Други държави	2 971	1 576	0.53	-1 395
Вътрешен пазар	33 921	32 561	0.96	-1 360
ОБЩО:	95 079	79 515	0.84	-15 564

Развитие и резултати от дейността на Дружеството (Продължение)

Най – голям спад на приходите спрямо предходната 2008 г. се отбелязва на английски (63 %), френски (29 %) и на немски пазар (24 %).

На Български пазар ръст се регистрира при on-line продажбите, продажбите чрез български фирми. Приходите от конгресен туризъм и продажбите на място реализират спад спрямо 2008 г.

Разходите за дейността на „Албена” АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. Те са на обща стойност 60,488 хил.лв., с 14,135 хил.лв. или с 19% по-малко спрямо предходната 2008 г.

С най-голям дял в разходите за дейността на “Албена” АД през 2009 г. са разходите за амортизации (26.94%), следва отчетната стойност на продадените стоки (23.37%), разходите за персонал (19.39%), разходите за външни услуги (16.9), разходите за материали (12.3%) и другите разходи (1.1%) на дружеството.

Разходите за материали са на обща стойност 7,488 хил.лв., със 6,638 хил.лв. или с 47 % по-малко в сравнение с предходната 2008 г. Намалението на материалните разходи се дължи основно на по-малкия дял на разходите за краткотрайни активи, което е свързано с ограничената инвестиционна програма на дружеството през изтеклата година.

В разходите за материали най-голям е делът на разходите за ел.енергия и вода (46%). Втори по дял (41 %) са разходите за консумативни материали, горива и материали за поддържане.

Разходите за външни услуги са на обща стойност 10,222 хил.лв. и като цяло намаляват спрямо 2008 г. с 16,2 % или с 1,983 хил.лв. В тях с най-голям дял (от 19 %) са разходите за концесия, следват разходите за ремонти и абонаментно поддържане (17.5 %), разходите за трансфери на туристи и транспорт на персонала (общо 12.15 %), и разходите за общински данъци и такси (16.82 %).

Разходите за персонал са в размер на 11,731 хил.лв., в т.ч. 10,163 хил.лв. заплати и възнаграждения, и 1,568 хил.лв. разходи за фонд пенсии и за здравни и други осигуровки. Спрямо 2008 г. общо те намаляват с 3,579 хил.лв. или с 23.37 %.

Отчетната стойност на продадените стоки е в размер на 13,525 хил.лв. Тя намалява спрямо 2008 г. с 3,574 хил.лв., или с 21 %.

Финансовите разходи представляват разходи за лихви, които намаляват значително поради по-ниските нива на юрибора, производни на които са лихвените проценти в договорите за кредит на „Албена” АД- намалението за 2009 г е с 4,383 хил лв или д 51%.

За 2009 г. Дружеството реализира нетна печалба в размер на 32,020 хил. лв, което представлява увеличение с 18,135 хил.лв. спрямо предходната година, което се дължи основно на реализираната печалба от продажба на акции и по-ниските лихви по кредити за периода.

Съпоставимата печалба (с изключване на приходите от продажба на акции и ДМА) спрямо предходната година е в размер на 14,671 хил.лв., наблюдава се ръст от + 786 хил.лв. (или 6 %) спрямо 2008 г.

Дивидент за 2008 г. ще бъде определен на предстоящото Общо Събрание на Акционерите на “Албена” АД.

Показатели	Отчет 2007	Отчет 2008	Отчет 2009	09/08	2009 - 2008
Общо приходи /хил.лв./	95 636	98 590	79 515	<i>0.81</i>	<i>-19 075</i>
Брутна печалба	31 796	28 778	25 387	<i>0.88</i>	<i>-3 391</i>
Печалба от дейността	27 003	23 967	39 752	<i>1.66</i>	<i>15 785</i>
Данък печалба	1 842	1 499	3 532	<i>2.36</i>	<i>2 033</i>
Печалба	17 729	13 885	32 020	<i>2.31</i>	<i>18 135</i>
Печалба без амортизации	30 480	27 935	48 313	<i>1.73</i>	<i>20 378</i>
Рентабилност на печалбата	18.54%	14.08%	40.27%	<i>2.86</i>	
Рентабилност на печалбата без АО	31.87%	28.33%	60.76%	<i>2.14</i>	
Рентабилност на брутна печалба	33.25%	29.19%	31.93%	<i>1.09</i>	
Ликвидност					
Коеф. Обща ликвидност	0.48	0.50	0.66	<i>1.32</i>	
Коеф. Бърза ликвидност	0.40	0.41	0.56	<i>1.37</i>	
Коеф. Незабавна ликвидност	0.03	0.02	0.14	<i>7.00</i>	
Коеф. Финансова автономност	1.86	1.71	2.26	<i>1.32</i>	
Коеф. Задлъжнялост	0.54	0.59	0.44	<i>0.75</i>	

ИНВЕСТИЦИИ

През 2009 г. бяха направени инвестиции на стойност 28,374 хил.лв.

- § Инвестиции във финансови активи – увеличаване капитала на „Тихия Кът” АД, дъщерно дружество на „Албена АД” и придобиване на 100 % от „Интерскай” АД от Албена Холдинг
- § Доизграждане на „Нощен клуб Фламинго”, „Латино /Танго/ Бар” и „Детски клуб Фламинго” към петзвездния хотелски комплекс „Фламинго Гранд”
- § Инвестиции в плаж Албена
- § Монтиране на хладилни съоръжения към складова база на ВС Албена
- § Покупка на земи
- § Закупуване на машини за поддържане на инфраструктурата и за повишаване на параметрите на околната среда, устройства за автоматично разплащане, проектиране и др.

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 на Неофициален пазар Сегмент А.

Основни акционери на Дружеството са:

Основни акционери на Албена АД:	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Албена Холдинг АД	48.10%	48.11%	53.94%
Албена Инвест Холдинг	20.58%	20.58%	20.58%
Физически лица	6.87%	7.10%	5.92%
Община гр. Балчик	7.13%	7.13%	7.13%
Б Инвест ООД	3.53%	3.70%	3.70%
Албена АД	3.00%	3.00%	3.00%
Firebyrd Republics Fund Ltd	2.22%	2.22%	1.10%
Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG	0.77%	0.49%	0.37%
Pictet and Cie Banquiers	0.37%	0.37%	0.37%
Други акционери	7.43%	7.30%	3.89%
Общо:	100.00%	100.00%	100.00%

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 управителни органи: съвет на директорите на “Албена Холдинг” АД; БХРА, “Тихия кът” АД.

2.Радосвет Радев – Зам.председател

- Дружества, в които е член на управителни органи: “Дарик радио” АД; “Доверие -брико” АД; “Доверие капитал” АД; “Елит” АД; “Дарик-радио Шабла” ООД Сдружение,”Дарик имоти България” АД. “Медика” АД София, “Бул – маш” АД “Български бизнес клуб възраждане”; “Българска стопанска камара”; Фондация “Атанас Буров”.

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

- Дружества, в които е член на управителни органи: Съвет на директорите “Албена Холдинг” АД.

4.Иван Калинков – Член на СД

- Дружества, в които е член на управителни органи: УС на “Албена инвест холдинг”.

5.Маргита Тодорова – Член на СД

- Дружества, в които е член на управителни органи: съвет на директорите на “Албена Холдинг” АД.

6.Жельо Стайков – Член на СД

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

Възнаграждението на СД се изплаща на основание решение на Общо събрание на акционерите на “Албена” АД и за 2009 г. е 97 хил.лв.

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

Към 31 декември 2009 членовете на Съвета на директорите, притежават 8,019 бр.акции, които представляват 0.19% 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.

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 Дружеството рамков договор за суап.

Пазарен риск

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.

Ценови риск

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

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, взимайки 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 622 хил. лева (2008 г.: 538 хил. лева) поради пониския/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.

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

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 годин и
Към 31 декември 2009 г.				
Заеми	16,504	24,981	55,320	34,940
Търговски и други задължения	6,697	-	-	-
Към 31 декември 2008 г.				
Заеми	19,586	19,450	65,262	51,825
Търговски и други задължения	13,072	-	-	-

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.

Нивото на задлъжнялост към 31 декември 2009 г. и 2008 г. са както следва:

	Към 31 декември	
	2009	2008
Общо заеми (Прил. 21)	119,142	135,045
Намалени с: пари и парични еквиваленти (Прил. 16)	<u>(3,263)</u>	<u>(503)</u>
Нетен дълг	115,879	134,542
Общо собствен капитал	<u>321,726</u>	<u>287,408</u>
Общо капитал	<u>437,605</u>	<u>421,950</u>
Коефициент на задлъжнялост	26%	32%

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2010 г.

През 2010 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 2010 г. са търговската политика на дружеството, инвестиционната политика за 2010 г., средногодишната инфлация към края на 2009 г. заедно с прогнозната инфлация за 2010 г. и наемната политика на дружеството за годината.

При промяна в броя на нощувките или в някои от другите основни параметри, заложи в бизнес-плана, финансовите показатели следва да претърпят корекции, при относително запазване на заложените коефициенти за съотношения към приходите и разходите на Дружеството.

На този етап се очакват приходи, нощувки и заетост на нивото на 2009 г. Информацията за заетостта се актуализира постоянно. Предприети са множество мерки за ограничаване на разходите по всички техни пера и направления.

Предвиждат се повече разходи за ремонт на базата и закупуване на хотелско и ресторантски оборудване (КМА).

Инвестиции

Дружеството ежегодно инвестира средства за реновации и модернизация на съществуващата база, в ново строителство, в движима и недвижима собственост и във финансови активи.

С оглед на икономическата ситуация и световната финансова криза инвестиционната програма на „Албена” АД за 2010 г. е консервативна. На този етап **инвестиционната програма за 2010 г. възлиза на 10,732 хил.лв.** Основните инвестиционни намерения са насочени към:

- § Инвестиции в дъщерните дружества на Албена АД – отпускане на инвестиционни кредити на Бялата Лагуна АД, Еко Агро АД, Тихия Кът АД и Интерскай АД
- § Реконструкция и модернизация на ресторант Славянка
- § Инвестиции в плаж Албена
- § Изграждане на водопроводи
- § Закупуване на хотелско и ресторантско оборудване
- § Инвестиции в ММЦ Приморко

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

„Албена” АД е изготвила 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.

Създадената интернет страница на “Албена” АД (www.albena.bg) за инвеститорите се поддържа и обогатява с полезна информация. Създадена е и форма за обратна връзка с Акционерите на Дружеството, които могат да задават въпросите си и да получават отговори на тях по електронен път.

Продължиха да се осъществяват и всички други принципни положения, залегнали в работата на Дружеството и намерили отражение в Програмата.

„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.

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 2010 г.

