

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „АЛБЕНА” АД
КЪМ 31.12.2017 ГОДИНА

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

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.

Акционери

	към 31.12.2017 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 708 614	63.39%
УПФ Доверие	257 285	6.02%
ЗУПФ Алианс България	160 122	3.75%
Албена АД	40 384	0.95%
Други юридически лица	533 398	12.47%
Физически лица	573 323	13.42%
Общо	4 273 126	100.00%

Последните промени в Устава на Дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 08 юли 2011г.

Последните промени в органите на управление са вписани в Търговския регистър на 12 май 2016 г.

„Албена” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от 5 члена, както следва:

Радосвет Крумов Радев –Председател на СД

Иван Колев Калинков – Член и зам.председател на СД

Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор

Маргита Петрова Тодорова - Член

Ди Ви Консултинг ЕООД - с представител Даниела Панова Петкова

Дружеството се представлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

1. Финансова информация за четвърто тримесечие на 2017 г.

Финансовият резултат на „Албена” АД към 31.12.2017 г. е печалба в размер на 18 235 хил.лева., с 2 348 хил. лв. повече спрямо съпоставимия отчетен период на 2016 г.

Към м.декември 2017 г. приходите на „Албена“ АД са в размер на 88 189 хил.лв., с 11 % или с 8 736 хил.лв. повече спрямо 2016 г. Другите доходи са в размер на 1 022 хил.лв. - на нивото на 2016 г.

Финансовите приходи към 31.12.2017 г. са в размер на 14 763 лв., срещу 10 244 хил.лв. спрямо същия отчетен период на 2016 г. Отчетените финансови приходи за 2017 г. са резултат от продажба на инвестицията на „Албена“ АД в „Фохар“ АД и получени дивиденди от инвестиции в дъщерни дружества.

Общо разходите за дейността на „Албена“ АД към 31.12.2017 г. са в размер на 82 599 хил.лв., с 15 % или с 11 041 хил.лв. повече спрямо същия период на предходната година. Те включват себестойност на продажбите, в размер на 73 145 хил.лв., общи и административни разходи, в размер на 9 454 хил.лв.

Финансовите разходи са на стойност 1 640 хил.лв. срещу 1 895 хил.лв. спрямо същия отчетен период на 2016 г.

Към 31.12.2017 г. активите на „Албена“ АД възлизат на 571 696 хил.лв., в т.ч. стойността на нетекущите активи е в размер на 557 485 хил.лв., а на текущите активи 14 211 хил.лв.

Към 31.12.2017 г. сумата на собствения капитал и резервите е в размер на 467 111 хил.лв., нетекущи пасиви са в размер на 71 252 хил.лв., а текущи пасиви са в размер на 33 333 хил.лв.

2. Информация за влиянието на важните събития за „Албена“ АД, настъпили през четвърто тримесечие на 2017 г. върху резултатите във финансовия отчет.

През януари 2017 г. „Албена“ АД продаде 100 % от акционерното участие във „Фохар“ АД.

През февруари 2017 г. „Албена“ АД увеличава капитала на „Бялата Лагуна“ ЕАД с парична вноска в размер на 800 хил.лв.

През юли 2017 г. „Албена“ АД увеличава капитала на „Приморско клуб“ ЕАД с парична вноска в размер на 4000 хил.лв.

През септември 2017 г. на Съвет на Директорите на „Албена“ АД е приета Стратегия за устойчиво развитие. Създаването на стратегията има за цел да обобщи дългия изминат път в тази посока и да начертае следващите стъпки към една модерна и устойчива във времето международна компания. Албена има желанието да се повиши вниманието и интереса на хората към устойчивото развитие, да се покаже връзката му с икономическия растеж, както и да се насърчи намесата на държавата с цел регулиране на дейностите, които повишават степента на опазване на природните ресурси. Устойчивият туризъм има за цел не просто да влияе на туристите по време на пътуването им, но и да формира у тях култура за опазване на ресурсите след като приключат своята туристическа ваканция. Това е еволюция в туризма, която интегрира интересите на туристите с тези на представителите на местната общност. Чрез последователност и развитие на усилията на ниво политика за опазване на природните ресурси, повишаване на чувствителността на гостите и служителите на хотелите върху въпросите, касаещи екологичната среда, Албена си поставя за цел да постигне синергия между икономически растеж, грижа към околната среда и социален ефект. Албена е туристическа компания от европейски мащаб и като

такава се възприема като част от глобалните процеси за устойчиво развитие. В стратегията ѝ за

устойчиво развитие са включени дейности, които осигуряват дългосрочно и успешно функциониране на компанията, като същевременно се стреми да ограничи и прекрати вредните влияния върху околната среда.

По този начин ще бъде даден адекватен отговор на актуалните локални и глобални предизвикателства. Фокусът върху устойчивото развитие на компанията започва с опазването на уникалната природа около хотелите и създаването на един екологично чист и зелен курорт, неизменно свързан с околната среда. В следващите години усилията ни ще продължат да бъдат концентрирани върху намаляване на въглеродния отпечатък чрез активно използване на наличните възобновяеми ресурси – слънчева и геотермална енергия и енергийни растителни култури. Ефективното управление на енергийната и водна инфраструктура, намаляването на отпадъците чрез използването им като суровина за производство на енергия, както и иновативният подход на ниво вътрешен транспорт в комплекса, водят до икономия на ресурси и

намаляване на негативното влияние върху околната среда, а собственото производство на хранителни продукти е гаранция за произход и качество.

Устойчивото развитие е процес на постоянно самоусъвършенстване, в който усилията водят до подобряване на екологичната, икономическата и социалната среда. Следвайки мерките в

стратегията, Албена ще произвежда сама още по-голяма част от необходимата ѝ енергия, ще

намали загубите на питейна вода от пренос, ще запази и повиши качеството на храните, ще намали количеството на отпадъците, ще запази и повиши качеството на въздуха и ще продължи да бъде социално отговорна.

През м.август 2017 е взето решение за целогодишен цикъл на работа на хотел Фламинго гранд. На широката публика са предложени есенни оферти с включени СПА и балнео пакети, оферти за корпоративни събития, оферти за Коледните и Новогодишни празници. За празниците в края на годината отворен ще бъде и новият 5-звезден хотел - Парадайс блу.

На 24 август, заедно с рождения ден на Албена бяха стартирани продажби за 2018 година. Бяха обявени новостите за следващия сезон, свързани с инвестиционната програма на дружеството - реконструкция на хотел Лора и превръщането и в 4-звезден продукт, реновиране и промяна на търговското име на хотел Добротица, разширяване на аквапарк Аквамания, изграждане на плувен басейн с олимпийски размери, подобряване на инфраструктурата - действия, свързани с политиките за устойчиво развитие.

В края на м. септември 2017 са обявени корпоративните отстъпки за следващата година. Всички акционери могат да се възползват от 10% отстъпка от резервациите си както от зимната програма във Фламинго гранд, така и за сезон 2018.

През четвърто тримесечие на 2017 г. е извършено реструктуриране на дружества от групата на „Албена“ АД:

Извършено бе преобразуване на „Ико бизнес“ АД и Добруджански текстил“ АД, чрез вливането им в „ИДИС“ АД.

Извършено бе преобразуване на Дрогерии Медика Албена“ ЕООД чрез вливането му в МЦ „Медика-Албена“ ЕАД.

„Актив СИП“ ООД беше трансформирано в еднолично дружество с ограничена отговорност с едноличен собственик на капитала „Екострой“ АД.

През четвърто тримесечие на 2017 г. „Албена“ АД прави допълнителна парична вноска в капитала на „Фламинго Турс“ ЕООД в размер на 880 хил.лв.

3. 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, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати дължимата сума – 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:

- 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.

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.

По-долу са описани различните видове рискове на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на съществен валутен риск, защото основно неговите 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. Дружеството 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 дружеството 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 дружеството 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, дружеството е възприело политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България, с висока репутация и доказан стабилитет.

Дружеството не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Дружеството предоставя заеми основно на свързани лица, като се изискват и съответните обезпечения – записи на заповед и/или ипотeki 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.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносьбираеми 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 дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Дружеството генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуритетът 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 Дружеството възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите парични потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности. За да хеджира тези рискове, Дружеството използва деривативи и други хеджиращи инструменти - хеджиране на паричен поток.

Политиката на Дружеството 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 дружеството 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. Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към лихвения риск:

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството 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.

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 периода, приключващ на 30 юни 2017 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

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

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.

29.01.2018 г.
К.к. Албена

Красимир Станев
Изпълнителен директор

