

## **„АЛБЕНА” АД**

Годишен доклад за дейността на „Албена” АД  
към 31 декември 2014 г.



# ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2014г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 27.02.2015 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 2014 г., изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от Дружество за одит и консултации ООД.

## Описание на дейността

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

- **СПА услуги** – Спа центърът в хотел "Фламинго Гранд" разполага с аква зона- закрит басейн, сауна, парна баня и калдариум. Предлагат се разнообразни козметични процедури и масажи.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с предлагане на завършен туристически продукт. Финансовият резултат на Дружеството за 2014 г. след данъци е печалба в размер на 8 432 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	2014 година		2013 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2,309,584	54,05	2,307,584	54,00
Албена Инвест Холдинг АД	879,131	20,57	879,131	20,57
Община Балчик	-	-	304,570	7,13
УПФ Доверие	191,795	4,49	191,322	4,48
ЗУПФ Алианс България	155,599	3,64		
Албена АД	128,000	3,00	128,000	3,00
Други юридически лица	365,613	8,55	241,325	5,64
Физически лица	243,404	5,70	221,194	5,18
<b>Общо</b>	<b>4,273,126</b>	<b>100,00</b>	<b>4,273,126</b>	<b>100,00</b>

Към 31 декември 2014 г. „Албена” АД има участия в следните дъщерни и асоциирани дружества:

<b>Дъщерни предприятия регистрирани в страната:</b>	<b>Процент на инвестицията</b>	
	31 декември 2014	31 декември 2013
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	89.38
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	60
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	47.59	47.59

Дружеството е увеличило участието си в Тихия кът АД в резултат на преобразуване на дъщерното дружество чрез отделяне и разменна операция на акции от новоуреденото дружество и дъщерното предприятие.

<b>Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:</b>	<b>Процент на инвестицията</b>	
	31 декември 2014	31 декември 2013
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	84.38	84.38
Визит България ЕООД – Румъния	100	100

Към края на отчетния период инвестицията в Хотел де Маск АД е рекласифицирана към текущи активи, тъй като ръководството се е ангажирало с конкретен план за продажба на инвестицията, с очакван срок за реализация до полугодieto на 2015 година.

<b>Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:</b>	<b>Процент на инвестицията</b>	
	31 декември 2014	31 декември 2013
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	84.38
ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Дрогерии Медика Албена ЕООД – дъщерно дружество на Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100

През годината дъщерното дружество „Екострой” АД е придобило 30 % от дяловете на „Актив СИП” ООД.

## Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2014 г., „Албена” АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

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

Към 31 декември 2014 г. Съветът на директорите се 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; “Кибела 2014” 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; „Приморско клуб” ЕАД, Сдружение "Българска стопанска камара - съюз на българския бизнес" - Член на Управителен съвет, Фондация "Атанас Буров" - член на колективен орган на управление; Сдружение "Национален борд по туризъм" - Член на Управителен съвет; Сдружение "Съюз на българските национални електронни медии" – Председател; Фондация "Тракия" - Член на колективен орган на управление; Сдружение "Български читалищен съюз света София" - Член на колективен орган на управление; „Ел джи ар консулт“ ООД – Съдружник; „Прайм булгар уайн“ ЕООД – Едноличен собственик на капитала и Управител; „Медиамикс груп“ ООД – Съдружник; „Прайм бродкастинг пойнт“ ЕООД - Едноличен собственик на капитала и Управител; „Дарик академия“ ЕООД – Управител; „Дарик 90 София“ ЕООД – Едноличен собственик и Управител; „Нет инфо“ АД – Член на Съвета на директорите; „Мост финанс мениджмънт“ АД - Член на Съвета на директорите.

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 БГ“ АД; „Бялата Лагуна“ АД

4. Иван Калинков – Член на СД

Дружества, в които е член на управителен орган: „Бряст – Д” АД.

5. Маргита Годорова – Член на СД

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

“Албена Холдинг” АД; “Албена Инвест Холдинг” АД; "Здравно Учреждение Медика – Албена" 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 2000“ЕООД, "Прима Финанс" ЕАД, "Ахтопол Ризорт" ЕАД, и като представляващ "Албена Инвест Холдинг" АД в Съвета на Директорите на: Добруджански текстил" АД, "Идис" АД, "Албена Автотранс" АД, "България-29" АД, "Соколец-Боровец" АД, "Ико Бизнес" АД, "Складова техника" АД, "Фохар" АД.

Изпълнителен Директор на Дружеството е: Красимир Веселинов Станев.

Към 31 декември 2014 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 2014 година от членовете на Съвета на Директорите са в размер на 307хиляди лева.

През изминалата 2014 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 2014 г. е 1403 бр. През 2013 година средно-списъчният брой на персонала е 1311.

### Работна заплата

Начислените и изплатени средства за работна заплата за изтеклата година са в размер на 12 600 и 2 122 хил. лв. социални и здравни осигуровки, за предходната година средствата за работна заплата са в размер на 11 361 лв. и 1 905 хил.лв.- социални и здравни осигуровки, което е 11 % ръст спрямо 2013 г. Разходите за ваучери за храна са в размер на 784 хил.лв през 2014 г., с 84 хил. лв. повече спрямо 2013 г. Средната работна заплата на едно насто лице е 724 лв., а за 2013 г.е 662 лв.

## **ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

### **Развитие и резултати от дейността на Дружеството**

#### Приходи

През 2014 г. във ваканционно селище Албена бяха реализирани 1 291 хил. нощувки. Спрямо предходната 2013 година се отбелязва 9 % спад в броя на нощувките.

Приходите на „Албена” АД за 2014 г. са в размер на 74 610 хил. лв. Спрямо предходната 2013 г. приходите са с 7 380 хил.лв. по-малко.

В следната таблица са представени приходите по пазари на „Албена” АД, на база на държавата от която е клиента:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Русия	16988	20900
Германия	10625	10267
Румъния	10019	10922
Скандинавски страни	3230	3354
Франция	1742	1307
Великобритания	523	563
Други държави	2126	2855
Вътрешен пазар	29357	31822
	<b>74610</b>	<b>81990</b>

По видове приходите на дружеството са представени в следната таблица:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от продажба на услуги	29607	33071
Приходи от продажба на стоки	39033	42565
Приходи от наеми	5964	6354
Приходи от продажба на продукция	6	
<b>Общо</b>	<b><u>74610</u></b>	<b><u>81990</u></b>

Другите приходи на „Албена“ АД през 2014 г. са в размер на 3 064 хил.лв. Спрямо предходната 2013 г. те са със 2 473 хил.лв. повече, като разликата е от преоценка на инвестиционни имоти 1128 хил.лв. и от приходи от застрахователни обезщетения 1312 хил.лв.

Другите приходи включват приходи от преоценка на инвестиционни имоти, излишъци материални запаси, продажба право на строеж, продажба на материали, застрахователни обезщетения, получени финансираня и други.

#### Разходи

Разходите за дейността на „Албена“ АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2014 г. те са на обща стойност 65 082 хил.лв., срещу 65 633 хил. лв през 2013 г., което е с 551 хил.лв. по-малко. Разходите по видове и функционално предназначение са представени в следната таблица:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разходи за материали	(10 722)	(10 802)
Разходи за външни услуги	(12 591)	(13 604)
Разходи за персонала	(16 885)	(15 108)
Разходи за амортизации	(10 275)	(11 451)
Други оперативни разходи	(2 621)	(1 862)
Себестойност на продадените стоки	(11 988)	(12 806)
<b>Общо</b>	<b><u>(65 082)</u></b>	<b><u>(65 633)</u></b>

#### Финансови приходи

Финансовите приходи за 2014 г. са в размер на 608 хил.лв. спрямо 1 497 хил.лв. за 2013 г. По-големия размер на финансовите приходи за 2013 г. се дължи на отчетен приход от непарична вноска в дъщерно дружество – 515 хил.лв.

#### Финансови разходи

Финансовите разходи за 2014 г. са 3 815 хил.лв, а за 2013 г. са 2 583 хил.лв. По-големия размер на финансовите разходи за 2014 г. се дължи на отчетен разход от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества в размер на 1 634 хил.лв.

## ПЕЧАЛБА

За 2014 г. „Албена” АД реализира нетна печалба след данъци в размер на 8 432 хил. лв. Резултатът е с 6 134 хил.лв. или с 42 % по-нисък спрямо постигнатия през предходната 2013 г., когато е постигната печалба след данъци в размер на 14 566 хил.лв.

Дивидент за 2014 г. ще бъде определен на предстоящо Общо Събрание на акционерите на дружеството.

За предходната 2013 г. ОСА на „Албена” АД прие решение за разпределение на дивидент в размер на 0.50 лева на акция, общо 2 073 хил. лв.

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

Показател	2014	2013	14/13	14-13
Нетни приходи	78 282	84 078	0.93	-5 796
Нетна печалба	8 432	14 566	0.58	-6 134
Печалба без амортизации	18 707	26 017	0.72	-7 310
Нетна рентабилност	10.77%	17.32%	0.62	-0.07
Рентабилност на печалбата без АО	23.90%	30.94%	0.79	-0.07
Рентабилност на продажбите	11.30%	17.77%	0.83	-0.05
Коеф.на обща ликвидност	0.42	0.19	2.21	0.22
Коеф.на бърза ликвидност	0.27	0.11	2.45	0.16
Коеф.на незабавна ликвидност	0.05	0.02	2.50	0.03
Коеф.на финансова автономност	3.56	4.28	0.83	-0.74

## ИНВЕСТИЦИИ НА „АЛБЕНА” АД

За 2014 г. инвестициите на „Албена” АД са в размер на 40 204 хил.лв. В това число – инвестиции в ДМА – 27 953 хил. лв. Финансови инвестиции 10 300 хил. лв.

Инвестициите в ДМА включват:

- Комплекс "Ралица" - 290 бр.бани и стаи, коридори, общи части,фоайе, ресторант, обзавеждане, нови инсталации.
- Основен ремонт на 115 бр. бани в хотел „Боряна”.
- Ремонт на вили " Вита парк" - 11 бр.виле.
- "Аквапарк"- СМР, изработка и монтаж оборудване от „ProSlide” и захранващи водопровод и канализация.
- Поставяне на 180 бр. нови входни врати във Фламинго Гранд и Фламинго 4\*; подмяна на текстил в 80 стаи.
- Въвеждане в експлоатация на външен асансьор към ресторант "Лагуна бийч" и обновяване на анимационна зала - ново оборудване.
- Събаряне хотелски комплекс Кардам.
- Битовка Момчил /в т.ч външни ВиК и Ел връзки/ и битова база.
- Изграждане на нов бар Ганвие.



- Подмяна и реновиране на тенис кортове "Орхидея"-2бр, "Ралица"-2бр, "Добротица"-1бр. и "Фламинго"-2бр.
- Инвестиции в компютърни техники.
- Проектиране.
- Инвестиции в Плаж Албена.
- Инвестиции в машини и съоръжения, закупуване на ресторантско обзавеждане и оборудване;

Финансовите инвестиции включват 10 300 лв. увеличаване на капитала на „Бялата Лагуна” АД.

През новия строителен Сезон 2014 / 2015 г. „Албена” АД е в процес на реализиране на инвестиционна програма в размер на 10 671 хил.лв., в т.ч. 9 850 хил.лв. по СМР и ДМА и 693 хил.лв. за КМА (обзавеждане и оборудване на обекти).

Инвестициите в СМР и ДМА включва:

- Аквапарк – СМР, изработка и монтаж, оборудване и захранващи водопровод и канализация.
- Реконструкция фойе хотел „Гергана” и фундиране.
- Изграждане нови трафопостове.
- Хотел „Арабела бийч” – мострена стая.
- Хотел „Доростор” – мострена стая.
- Хотел „Фламинго Гранд” – X етаж – 3 броя апартаменти, коридор и служебни помещения.
- Затваряне открити коридори – хотел „Фламинго Гранд” с PVC дограма.
- Ресторант „Лагуна Бийч” – разширение амфитеатър.
- Реконструкция басейн „Лагуна Гардън”.
- Пентхаус „Калиакра” – площ за довършване 162 кв.м. и пристройка 32 кв.м.
- Инфраструктура – тротоари централна зона и зона на хотелите „Гергана”, „Мура”, „Славуна”, „Елица”, „Нона” и „Боряна”.
- Инвестиции в Плаж Албена.
- Общо проектиране.
- Други инвестиции – обследване на енергийна ефективност и технически паспорти на хотели; преместване на главни разпределителни ел.табла; инвестиции в информационни технологии; покупка на машини за сектор „Озеленяване”; закупуване на малък сметосъбиращ камион; закупуване на аварийни помпи; лизинги и др.

## **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:

- 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.

	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>31 декември 2014</b>					
<i>Финансови активи</i>					
Други нетекущи вземания			42		42
Текущи вземания от свързани лица		1124	1121	1916	4161
Текущи търговски и други вземания		793	365		1158
Парични средства и еквиваленти	7	901	367	7	1282
	<u>7</u>	<u>2818</u>	<u>1895</u>	<u>1923</u>	<u>6643</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг		61605			61605
Нетекущи задължения към свързани лица		3948			3948
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг		16447			16447
Текущи търговски и други задължения	87	187	3427		3701
Текущи задължения към свързани лица		306	2388		2694
	<u>87</u>	<u>82493</u>	<u>5815</u>		<u>88395</u>
<b>31 декември 2013</b>					
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица		414		1598	2012

Други нетекущи вземания		92		92
Текущи вземания от свързани лица	592	237		829
Текущи търговски и други вземания	394	865		1259
Парични средства и еквиваленти	3	304	181	8
	<u>3</u>	<u>1704</u>	<u>1375</u>	<u>1606</u>
<i>Финансови пасиви</i>				
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг	37606			37606
Нетекущи задължения към свързани лица	5512			5512
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	15617			15617
Текущи търговски и други задължения	75	3822	1	3898
Текущи задължения към свързани лица	2735	1967		4702
	<u>61545</u>	<u>5789</u>	<u>1</u>	<u>67335</u>

### 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 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 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.

## Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите активи и пасиви на дружеството към края на отчетния период, групирани по остатъчен матуритет. Стойностите оповестени в този анализ представляват недисконтирани парични потоци по договорите и най-ранната дата на която вземането респективно задължението е изискуемо. Сумите съдържат главници и лихви.

31 декември 2014	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 2 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Други нетекущи вземания				43	43
Текущи вземания от свързани лица	1656		2505		4161
Текущи търговски и други вземания	756	10	392		1158
Парични средства и еквиваленти	1144		138		1282
	<u>3556</u>	<u>10</u>	<u>3035</u>	<u>43</u>	<u>6644</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг				66855	66855
Нетекущи задължения към свързани лица				4079	4079
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	159	316	17200		17675
Текущи търговски и други задължения	2381		352	968	3701
Текущи задължения към свързани лица	2611	447	125	45	3228
	<u>5151</u>	<u>763</u>	<u>17677</u>	<u>71947</u>	<u>95538</u>
31 декември 2013	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 2 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица				2121	2121
Други нетекущи вземания				99	99
Текущи вземания от свързани лица			829		829
Текущи търговски и други вземания	52	19	1188		1259
Парични средства и еквиваленти	381		115		496
	<u>433</u>	<u>19</u>	<u>2132</u>	<u>2220</u>	<u>4804</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг				39420	39420
Нетекущи задължения към свързани лица				5777	5777
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	215	292	16616		17123
Текущи търговски и други задължения	2484	1414			3898
Текущи задължения към свързани лица	108	184	4643		4935
	<u>2807</u>	<u>1890</u>	<u>21259</u>	<u>45197</u>	<u>71153</u>

## Лихвен риск

### 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 паричните 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 третирани 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 и 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:

31 декември 2014	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000		
Финансови активи	2438	1250	2955	6643
Финансови пасиви	3801	78655	5939	88395
	<u>(1363)</u>	<u>(77405)</u>	<u>(2984)</u>	<u>(81752)</u>

  

31 декември 2013	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000		
Финансови активи	618	1836	2234	4688
Финансови пасиви	3602	58008	5725	67335
	<u>(2984)</u>	<u>(56172)</u>	<u>(3491)</u>	<u>(62647)</u>

Таблицата по-долу показва чувствителността на дружеството при увеличение с 0,5% в лихвения процент на база структурата на активите и пасивите към 31 декември и при предположение че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат преди облагане с данъци.

31 декември 2014	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	1250	1256	6
Финансови пасиви	78655	79048	393
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(387)

  

31 декември 2013	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	1836	1845	9
Финансови пасиви	58008	58298	290
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(281)

### Капиталов 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 годините, приключващи на 31 декември 2014 г. и 31 декември 2013 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 приспаднат 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:**

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Общо заеми и лизинг	82624	61610
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(1282)	(496)
<b>Нетен дълг</b>	<b>81342</b>	<b>61114</b>
Общо собствен капитал	391822	371187
<b>Общо капитал</b>	<b>473164</b>	<b>432301</b>
Съотношение на задлъжнялост	17%	14%

## **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 2015 г.**

През 2015 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 2015 г. са търговската политика на дружеството, инвестиционната програма за 2015 г., наемната политика за 2015 г.

За 2015 г. във ваканционно селище Албена на този етап очакваме спад на нощувките. Заложени са 1 271 хил. нощувки, срещу 1 359 хил. нощувки през 2014 г., или с 88 хил. нощувки по-малко. Не се предвижда увеличение или намаление на средния приход от Основни Услуги на 1 нощувка. Търговската база, с която Албена разполага и договорена за 2015 г. е 6 372 стаи.

При приемането на официалния бизнес план на „Албена” АД за 2015 г. ще бъдат взети под внимание и следните особености:

- Инвестициите на дружеството през новия строителен сезон 2014/ 2015 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 2015 г.
- Други приходи на дружеството
- План за нощувките и приходите от Основни Услуги по пазари
- Бюджет за Реклама 2015 г.
- Бюджет за музикално артистична дейност и сектор култура по обекти
- Очаквани приходи от рента и от горско стопанство през 2015 г.
- Приходи от наеми по дейности – изпълнение на наемната политика
- План за приходите в брой на ресторантите и за допълнителни услуги по обекти за 2015 г.
- Отпускане на разходи за КМА и ремонти за 2015 г. , в т.ч. КМА част от инвестиционната програма на дружеството
- Бюджетиране на разходите за ПЕРСОНАЛ през 2015 г. – изготвяне на щатни разписания по дирекции / сектори / обекти за цялата 2015 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 2015 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 2015 г., дефлацията за 2014 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 2014 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Към 31 декември 2014 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 индивидуален 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

