

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „АЛБЕНА” АД за 2011 г.

Ръководството представя своя годишен доклад за дейността на „Албена” АД към 31 декември 2011 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.

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

ПРИХОДИ

През Сезон 2011 г. вс Албена посрещна 222 хиляди гости. Спрямо предходната 2010 година се отбелязва ръст от 6 % в броя на нощувките и повишаване на средната заетост в комплекса от 79 % на 82 % .

Ръстът на заетостта беше постигнат чрез въвеждане на новости и подобрения на туристическия пакет: включване в пакетната услуга на ползване на чадър и шезлонг на плажа за гостите на Албена, което започна от предходната 2010 г. и безплатно настаняване на деца до 12 години, популяризиране на ULTRA ALL INCLUSIVE и ALL INCLUSIVE формулите на обслужване и включване на нови услуги в тях, намаление на цените и издаване на специални оферти. Новост през 2011 г. беше, че бе въведена системата DINE AROUND, която важеше за гости, пребиваващи в периодите до 8 юли 2011 г. и след 26.08.2011 г. и включваше по един безплатен обяд и една вечеря в а'ла'карт ресторант по избор на госта, при закупена ваканция с минимален престой от една седмица на Ultra All Inclusive или All Inclusive. DINE AROUND включваше следните а' ла' карт ресторанти: р-т „Синьо небе” – 17- ти етаж на хотел Добруджа, р-т „Калиопа”, който предлагаше богато рибно меню през 2011 г., р-т ”Текс – Мекс”/мексиканска кухня/ , р-т ”Ти Амо” /италианска кухня/, бистро ”Поко локо” и ресторант „Зелена ябълка”.

В к-с Приморско бяха реализирани с 20 % по-малко нощувки спрямо предходната 2010 г., но на по-високи цени, както беше планирано в началото на годината. Туристите посетили комплекса са 13,7 хиляди. С решение на ОСА на „Албена” АД от края на м. ноември 2011 г. ваканционно селище Приморско е отделено от „Албена” АД и вече функционира като еднолично акционерно дружество „Приморско клуб” ЕАД

Приходите на „Албена” АД за 2011 г. са в размер на 80, 169 млн.лв.

Пазари	Към 31 декември					
	2008	2009	2010	2011	11/10	Разлика 2011 - 2010
Суми в хил.лв.						
Германия	11 743	8 744	8 875	11 407	1.29	2 532
Франция	9 152	6 538	3 996	2 478	0.62	-1 518
Русия	16 239	14 011	14 598	14 065	0.96	-533
Англия	1 035	594	575	491	0.85	-84
Скандинавски страни	6 641	5 060	3 006	3 157	1.05	151
Румъния	13 377	10 431	8 675	9 458	1.09	783
Други държави	2 971	1 576	2 807	4 274	1.52	1 467
Вътрешен пазар	33 921	32 561	34 599	34 839	1.01	240
Общо:	95 079	79 515	77 131	80 169	1.04	3 038

Спрямо предходната 2010 г. приходите се увеличават с 4 % или с + 3 038 хил.лв.

В отчет 2011 г. трябва се да отбележи негативното влияние на повишаването на ддс на туристическите услуги от 7 % на 9 %, което се изчислява на около 1 136 хил.лв. по-малко нетни приходи и повече ддс. Спрямо 2010 г. средният приход от основни услуги с ддс на 1 нощувка през 2011 г. е увеличен с 1 %.

Ръст в приходите спрямо предходната година се отбелязва на пазарите Германия, Румъния и Полша /в други пазари в таблицата по-горе/, в пазар Скандинавски страни и на български пазар. От общо реализираните приходи на Дружеството през изтеклата година 57 % са приходи от външно-търговската дейност и 43 % са приходи в България.

По видове приходите на дружеството са представени в следната таблица:

Анализ на приходите от продажби по видове:

суми в хил.лева	Отчет 2008	Отчет 2009	Отчет 2010	Отчет 2011	11/10	2011 - 2010
Приходи от продажби на услуги	40 855	32 959	32 119	33 434	1.04	1 315
Приходи от продажба на стоки	44 850	38 826	38 352	39 936	1.04	1 584
Приходи от наеми	9 374	7 730	6 660	6 799	1.02	139
Общо приходи	95 079	79 515	77 131	80 169	1.04	3 038

Другите приходи на „Албена” АД през 2011 г. са в размер на 2 501 хил.лв. Спрямо предходната 2010 г. намаляват със 70 хил.лв. Те включват приходи от дивиденди, лихви, нетни приходи от валутно-курсови разлики, нетен резултат от преоценка на инвестиционни имоти, излишъци от материални запаси, застрахователни обезщетения:

Други приходи – нетно						
суми в хил.лв.	Отчет 2008	Отчет 2009	Отчет 2010	Отчет 2011	11/10	Разлика 2011 - 2010
Приходи от дивиденди	974	580	686	625	0.91	-61
Приходи от лихви	238	325	338	277	0.82	-61
Печалба от продажба на нетекущи активи		2 273	-239	5	-0.02	244
Излишъци материални запаси	548	405	403	1 020	2.53	617
Нетни (загуби) приходи от валутно-курсови разлики	950	542	624	489	0.78	-135
Инвестиционни имоти (Прил.7):	305	-727	-20	-88	4.40	-68
– загуби от справедлива стойност	-230	-817	-188	-155	0.82	33
– печалби от справедлива стойност	535	90	168	67	0.40	-101
Нетни (загуби) приходи от операции с ценни книжа	22	17 008			0.00	0
Реинтегрирани обезценки на вземания	25	2	5	14	2.80	9
Възстановени щети	106	170	710	52	0.07	-658
Възстановен данък по чл.12 от ЗКПО (ред. 2002 г.)		147			0.00	0
Приходи от финансираня	343		15	57	3.80	42
Други приходи			49	50	1.02	1
ОБЩО:	3 511	20 725	2 571	2 501	0.97	-70

РАЗХОДИ

Разходите за дейността на „Албена” АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. Те са на обща стойност 70 201 хил.лв., с + 3 959 хил.лв. или с 6 % повече спрямо предходната 2011 г. и по видове са представени в следната таблица:

Разходи по видове	Отчет	Отчет	Отчет	Отчет	%	Разлика
суми в хил.лв.	2008	2009	2010	2011	11/10	2011 - 2010
Амортизация на ИМС	13 650	15 877	15 394	14 698	0.95	-696
Амортизация на нематериални активи	400	416	464	471	1.02	7
Разходи за поддръжка и ремонт	2 814	1 786	2 979	2 990	1.00	11
Себестойност на продадените стоки	17 099	13 525	15 158	15 652	1.03	494
Разходи за персонала	15 310	11 731	12 681	14 715	1.16	2 034
Материали за поддържане, гориво и консумативи	4 301	3 103	3 539	4 213	1.19	674
Ел.енергия и вода	3 456	3 449	4 232	3 798	0.90	-434
КМА	5 620	463	1 521	3 149	2.07	1 628
Други материални разходи	709	302	321	370	1.15	49
Разходи за реклама и анимации	1 830	948	1 274	1 197	0.94	-77
Транспортни разходи	1 747	1 242	1 154	1 294	1.12	140
Местни данъци и такси	1 522	1 719	1 784	2 622	1.47	838
Концесии	1 505	1 950	2 198	2 138	0.97	-60
Съобщителни услуги	216	162	128	131	1.02	3
Застраховки	386	411	420	454	1.08	34
Други разходи външни услуги	2 341	2 135	1 766	1 185	0.67	-581
Командировки	438	251	367	344	0.94	-23
Брак ИМС	439	424	148	44	0.30	-104
Други разходи	840	594	714	736	1.03	22
ОБЩО РАЗХОДИ	74 623	60 488	66 242	70 201	1.06	3 959

Спрямо 2010 г. са отпуснати с + 1 628 хил.лв.повече разходи за КМА – краткотрайни материални активи, предимно хотелско и ресторантско оборудване, закупено заради извършените реконструкция и модернизация на комплекс „Сенди Бийч” и на х-л „Нона” в Албена. Разходите за персонал през 2011 г. са в размер на 14 715 хил.лв., с 16 % или с + 2 034 хил.лв. повече спрямо предходната година. Това се дължи на постигнатата по-голяма заетост спрямо 2010 г. и 6 % ръст на нощувките, а ССБ персонал е нараснал с 10 %. Повишени са осигурителните прагове с 1 % през 2011 г.

Разходите за отчетна стойност /себестойност/ на стоките са в размер на 15 652 хил.лв., с + 494 хил.лв. или с 3 % повече спрямо предходната година.

ПЕЧАЛБА

За 2011 г. „Албена” АД реализира нетна печалба след данъци в размер на 8 615 хил. лв.

При изключване на реализираните несъпоставими разходи за инвестиционни КМА, свързани с реконструкцията на к-с Сенди Бийч и к-с Нона печалбата на дружеството е на нивото на предходната година.

Дивидент за 2011 г. ще бъде определен на предстоящо Общо Събрание на акционерите на дружеството.

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

Показатели	Отчет 2008	Отчет 2009	Отчет 2010	Отчет 2011	%	Разлика
Общо приходи /хил.лв./	98 590	79 515	77 131	80 169	<i>1.04</i>	<i>3 038</i>
Брутна печалба	28 778	25 387	17 219	17 132	<i>0.99</i>	<i>-87</i>
Печалба от дейността	23 967	39 752	13 460	12 469	<i>0.93</i>	<i>-991</i>
Данък печалба	1 499	3 532	997	-924	<i>-0.93</i>	<i>-1 921</i>
Печалба	13 885	32 020	9 337	8 615	<i>0.92</i>	<i>-722</i>
Печалба без амортизации	27 935	48 313	25 195	23 784	<i>0.94</i>	<i>-1 411</i>
Рентабилност на печалбата	14.08%	40.27%	12.11%	10.75%	<i>0.89</i>	<i>-0.01</i>
Рентабилност на печалбата без АО	28.33%	60.76%	32.67%	29.67%	<i>0.91</i>	<i>-0.03</i>
Рентабилност на брутна печалба	29.19%	31.93%	22.32%	21.37%	<i>0.96</i>	<i>-0.01</i>
Ликвидност						
Коеф. Обща ликвидност	0.50	0.50	0.63	0.41	<i>0.65</i>	<i>-0.22</i>
Коеф. Бърза ликвидност	0.41	0.41	0.55	0.33	<i>0.60</i>	<i>-0.22</i>
Коеф. Незабавна ликвидност	0.02	0.02	0.18	0.01	<i>0.07</i>	<i>-0.17</i>
Коеф. Финансова автономност	1.71	1.71	2.53	2.95	<i>1.16</i>	<i>0.42</i>
Коеф. Задлъжнялост	0.59	0.59	0.40	0.34	<i>0.85</i>	<i>-0.06</i>

ИНВЕСТИЦИИ

През 2011 г. „Албена” АД извърши инвестиции в размер на 10 747 хил.лв. /в т.ч. 1 391 хил.лв. за инвестиционни КМА в годишните разходи на дружеството/.

Инвестициите включваха: РиМ на к-с Орлов / Сенди Бийч/ , РиМ на х-л Нона /СМР и подмяна на обзавеждане, пердета, покривки, завеси, телевизори/ , покупка на недвижими имоти – земеделска земя в Балчик ; изграждане на пристройка към р-т Компас; рехабилитация и подмяна на Улични Водопроводи; Р и М на х-л Мура - СМР и подмяна на канапета, фотьойли, пердета, покривки, телевизори; преустройство на р-т Славянка - анимационна зала и зала за електронни игри; Х - Л КАРДАМ – ППР и изграждане на мострени стаи; Боулинг зала - проектиране и СМР покрив; Проектиране на к-с Мура – Гергана, х-л Амелия и к-с Елица, трасиране и заснемане на имоти, преместваеми обекти и ППР на газо-преносна мрежа; СМР на х-л Магнолия гардън; ППР на Пешеходен мост Фламинго-Добруджа /топла връзка/; Инвестиции в ММЦ Приморско - Р и М на бунгала и изграждане на мострени стаи; Разширение тераса ресторант Киев; закупуване на хладилни камери за Калиакра и за сладкарски цех; Р и М Покрив Перално с/во; Затваряне на пентхаус Калиакра – СМР; инвестиции в База за селскостопански машини и биогаз - смяна предназначение земя и тахиметрична снимка; ППР на Кухня р-т Хавана; други инвестиции в машини и съоръжения.

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 Бора – София.

Основни акционери на Дружеството са:

Акционери	към 31.12.2008	към 31.12.2009	към 31.12.2010	към 31.12.2011	брой акции 31.12.2011
"АЛБЕНА-ХОЛДИНГ" АД	48.11%	53.94%	53.94%	53.94%	2 304 884
"АЛБЕНА ИНВЕСТ-ХОЛДИНГ" АД	20.58%	20.58%	20.58%	20.58%	879 131
ОБЩИНА БАЛЧИК	7.13%	7.13%	7.13%	7.13%	304 570
Физически лица	7.10%	5.94%	5.90%	5.53%	236 157
УПФ Доверие	1.48%	2.01%	3.55%	4.18%	178 513
АЛБЕНА АД	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	128 000
Други акционери	12.60%	7.40%	5.90%	5.64%	241 871
ОБЩО:	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	4 273 126

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 управителен орган:
"Албена Холдинг" АД; „Албена Инвест Холдинг“ АД; БХРА, "Тихия кът" АД; „Б Инвест“ АД

2. Радосвет Радев – Зам. председател

- Дружества, в които е член на управителен орган, респективно надзорен съвет:
"Дарик радио" АД; „Дарик“ АД; „Доверие - обединен холдинг“ АД; "Доверие - капитал" АД;
"Дарик имоти България" АД; „Софарма Билдингс“ АДСИЦ; "Медика" АД София;
„Цитадела“ ЕООД; „Дунав“ АД; „Доверие – Брико“ АД

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

- Дружества, в които е член на управителен орган, респективно надзорен съвет:
"Албена Холдинг" АД, „Албена Инвест Холдинг“ АД; „МТ Естейт“ АД; „Ен Джи А“ АД;
„Приморско клуб“ ЕАД

4. Иван Калинков – Член на СД

- Дружества, в които е член на управителен орган:
„Бряст – Д“ АД; „РМД – Птици и Птичи продукти“ АД

5. Маргита Тодорова – Член на СД

- Дружества, в които е член на управителен орган, респективно надзорен съвет:
"Албена Холдинг" АД; "Албена Инвест Холдинг" АД

6. Жельо Стайков – Член на СД

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

Възнаграждението на СД се изплаща на основание решение на Общо събрание на акционерите на "Албена" АД за 2011 г. е 125 хил.лв.

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

Към 31 декември 2011 г. членовете на Съвета на директорите, притежават 6 792 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.

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 АЛБЕНА АД рамков договор за суап и подадено Искане за хеджиране на балансова позиция в размер на 16 млн.лева.

(i) 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.

(ii) Ценови риск

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

(iii) Лихвен риск

Тъй като Дружеството не притежава значително количество лихвоносни активи, доходът и оперативните парични потоци не са засегнати в значителна степен от промените на пазарните лихвени нива.

Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности. Политиката на Дружеството е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния, например EURIBOR, и експозициите се следят регулярно.

Дружеството анализира лихвената си рискова експозиция на динамична база. Разгледани са различни сценарии, вземайки в предвид рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. Базирайки се на тези сценарии, Дружеството изчислява влиянието на определена промяна в нивото на лихвения процент върху печалбата и загубата. За всеки сценарий, една и съща промяна в лихвения процент се

използва за всички валути. Сценариите се правят само за пасиви, които представят основните лихвоносни позиции.

На база извършените симулации, влиянието върху печалбата след данъци на промяна от 0.5% на лихвените нива ще доведе до максимално увеличение/намаление от 372 хил. лева (2010 г.: 201 хил. лева) поради по-ниския/по-високия разход за лихви по заеми от банки и свързани лица. Симулация е правена на годишна база, за да потвърди, че максималната потенциална загуба е в определените от ръководството граници.

(б) 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. Максималната експозиция на кредитен риск е балансовата стойност на финансовите активи, както е оповестено в Приложение 11а към Годишния консолидиран финансов отчет на групата.

(в) 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 оставащия 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 години
Към 31 декември 2011 г.				
Заеми и лихви по тях	20,432	18,584	47,934	10,006
Търговски и други задължения	7,002			
Към 31 декември 2010 г.				
Заеми и лихви по тях	24,202	21,197	51,115	22,441
Търговски и други задължения	6,872	-	-	-

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 2011 г. и 2010 г. са както следва:

	Към 31 декември	
	2011	2010
Общо заеми	90,562	106,847
Намалени с: пари и парични еквиваленти	(351)	(5,592)
Нетен дълг	90,211	101,255
Общо собствен капитал	336,201	329,002
Общо капитал	426,412	430,257
Коефициент на задлъжнялост	21%	23.5%

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2012 г.

През 2012 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 2012 г. са търговската политика на дружеството, инвестиционната програма за 2012 г., наемната политика за 2012 г., инфлацията и очакванията за ръста на цените на стоките и услугите в страната.

Официалният Бизнес План на „Албена” АД за 2012 г. ще бъде приет на специално заседание на СД на дружеството до средата на м. Април 2012 г. Неговите рамки бяха очертани още в края на предходната 2011 г.

За 2012 г. във вс Албена на този етап залагаме увеличение на приходите от основни услуги в размер на 5 % спрямо реализираните през 2011 г. в резултат на увеличените цени и възможното увеличение на броя нощувки (ръст през юни и септември). Увеличението на средният приход на 1 нощувка от основни услуги ще достигне съответно 2% спрямо реализираният през 2011 г.

Търговската база, с която Албена разполага и договорена за 2012г. е 7000 стаи, разпределени в следните категории:

Hotели 5*, 4* и 3* (3* само първа линия) – 3 587 стаи

Hotели 3* парк и център – 2 742 стаи

Hotели 2* - 671 стаи (от тях 339 стаи Горска фея и Бригантина)

За 2012 г. се предвижда увеличението на цените на хотелите на първа линия да е средно между 3 и 5% за всички пазари. За реновираните хотели през тази година Сенди бийч и Нона увеличението ще е по-голямо, което отчита подобрението на продукта.

За парковата зона цените ще се запазят същите или с малко увеличение - до 3%. Изключение прави хотел Ралица Супериор, където предвиждаме 6-7% увеличение от 8 юни до 31 август на ИТС (клубен хотел), тъй като цените последните две години бяха паднали значително, същевременно търсенето се увеличава. Част от увеличението на средната цена идва и от удължаване на главния сезон на румънски и руски пазар

За западните пазари – основно Германия и Бенелюкс, които записват около 80% от резервациите на ранни записвания, съществено влияние върху средната цена ще окаже промяната на отстъпките за ранни записвания, показани по-долу.

Задължителна клауза в немските договори от следващата година е, че цените са валидни само за гости с полет. През сезон 2011, с изключение на ИТС, от продажбите на всички други немски туроператори над 50% са румънци, българи и поляци, записали през тях на по-ниски цени от стандартните за техните пазари.

При приемането на официалния бизнес план на „Албена” АД за 2012 г. е нужно да бъдат взети под внимание и следните особености:

- Отделянето на комплекс Приморско от „Албена” АД като еднолично акционерно дружество „Приморско Клуб” ЕАД
- Прехвърлянето на дейност „Озеленяване” и на Цех Сокове Албена от „Албена” АД към „Еко Агро” АД
- Изготвяне на План за Основните Услуги по пазари и за очаквани приходи, нощувки и среден приход на 1 нощувка по хотели по месеци през 2012 г.
- Изготвяне на Бюджет за реклама за 2012 г.
- План за приходите в брой на ресторантите и за допълнителни услуги по обекти за 2012 г.
- Отпускане на разходи за КМА и ремонти за 2012 г.
- Бюджетиране на разходите за ПЕРСОНАЛ през 2012 г. – изготвяне на щатни разписания по дирекции / сектори / обекти за цялата 2012 г., нови промени в организационната структура на дружеството, преразглеждане на нормативите за производителност и др.
- 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 2012 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 2012 г., инфлация за 2011 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 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.

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 февруари 2012 г.

