

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „АЛБЕНА” АД за 2010 г.

Ръководството представя своя годишен доклад за дейността на „Албена” АД към 31 декември 2010 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

ПРИХОДИ

През Сезон 2010 г. в Албена посрещна 221 хиляди гости. Спрямо 2009 г. се отбелязва ръст от 11 % в броя на нощувките и повишаване на средната заетост в комплекса от 76 % на 79 % .

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, 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.

В комплекс Приморско, клон на Албена АД, беше постигнат 33 % ръст на нощувките спрямо 2009 г. Туристите посетили комплекса са 17 хиляди. Беше постигната по-висока заетост в к-с Магнолиите, както от френските гости, така и от другите националности. В ММЦ Приморско също беше постигнат ръст чрез по-големия брой гости дошли за лятна почивка както и повече организирани детски лагери - за деца от Русия и България.

Приходите на „Албена” АД за 2010 г. са в размер на 77, 131 млн.лв.

Пазари	Към 31 декември				
	2008	2009	2010	% 10/09	Разлика 2010 - 2009
Суми в хил.лв.					
Германия	11 743	8 744	8 875	1.01	131
Франция	9 152	6 538	3 996	0.61	-2 542
Русия	16 239	14 011	14 598	1.04	587
Англия	1 035	594	575	0.97	-19
Скандинавски страни	6 641	5 060	3 006	0.59	-2 054
Румъния	13 377	10 431	8 675	0.83	-1 756
Други държави	2 971	1 576	2 807	1.78	1 231
Вътрешен пазар	33 921	32 561	34 599	1.06	2 038
Общо:	95 079	79 515	77 131	0.97	-2 384

Спрямо предходната 2009 г. приходите намаляват с 3 % или с – 2 384 хил.лв.

Отбелязва се намаление на средния приход от основни услуги на 1 нощувка с 13 % Спадът се дължи на по-големия обем ранни записвания на руски и румънски пазар при които се предоставят отстъпки. Ранните записвания на тези пазари отбелязаха ръст от над 30%. Това доведе до ранно запълване на месеците юли и август, особено на по-търсените хотели и се избягна масовото пускане на специални оферти. През най-търсените месеци юли и август се увеличи и делът на западните гости и при пълни капацитети на хотелите това ограничи предлагането на пазарите, които са съсредоточени във високия сезон.

Ръст се отбелязва на пазарите Русия, Полша /в други пазари в таблицата по-горе/, Германия и на Български пазар.

От общо реализираните приходи на Дружеството през изтеклата година 55 % са приходи от външно-търговската дейност и 45 % 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	% 10/09	Разлика 2010 - 2009
Приходи от продажби на услуги	40 855	32 959	32 119	0.97	-840
Приходи от продажба на стоки	44 850	38 826	38 352	0.99	-474
Приходи от наеми	9 374	7 730	6 660	0.86	-1 070
Общо приходи	95 079	79 515	77 131	0.97	-2 384

Другите приходи на „Албена” АД през 2010 г. са в размер на 2 571 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	%10/09	Разлика 2010 - 2009
Приходи от дивиденди	974	580	686	1.18	106
Приходи от лихви	238	325	338	1.04	13
Печалба от продажба на нетекущи активи		2 273	-239	-0.11	-2 512
Излишъци материални запаси	548	405	403	1.00	-2
Нетни (загуби) приходи от валутно-курсови разлики	950	542	624	1.15	82
Инвестиционни имоти (Прил.7):	305	-727	-20	0.03	707
– загуби от справедлива стойност	-230	-817	-188	0.23	629
– печалби от справедлива стойност	535	90	168	1.87	78

суми в хил.лв.	Отчет 2008	Отчет 2009	Отчет 2010	%10/09	Разлика 2010 - 2009
Нетни (загуби) приходи от операции с ценни книжа	22	17 008		0.00	-17 008
Реинтегрирани обезценки на вземания	25	2	5	2.50	3
Възстановени щети	106	170	710	4.18	540
Възстановен данък по чл.12 от ЗКПО (ред. 2002 г.)		147		0.00	-147
Приходи от финансираня	343		15		15
Други приходи			49		49
ОБЩО:	3 511	20 725	2 571	0.12	-18 154

Спрямо предходната 2009 г. другите приходи намаляват с 18 млн.лв., но това се дължи на несъпоставимите операции с ценни книжа и продажби на ДМА (земи), реализирани през предходната година. Когато се анализира темпът на печалбата следва те да бъдат изключвани.

През второто тримесечие на 2009 г. в резултат на продажбата на притежаваните 2 224 335 броя акции от капитала на „Албена Инвест Холдинг“, „Албена“ АД 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 финансовите приходи през м.май 2009 г. Със средствата са придобити 100 % от „Интерскай“ АД от „Албена Холдинг“. Основната дейност на дружеството е превоз на пътници и товари и авиационни услуги със самолети и вертолети, обучение на летателно-технически състав, санитарна авиация за борба с пожари и други дейности, летищна дейност, търговия с горива и други незабранени от закона. Седалище на фирмата е: село Лесново, Летище Лесново, община Елин Пелин, обл.Софийска. „Интерскай“ АД притежава 70 % дялово участие в „Актив Сип“ ООД на стойност 2 560 хил.лв.

Освен това е сключена сделка с община Балчик, като „Албена“ АД е придобила земи срещу собствеността на пречиствателна станция Албена, която е прехвърлена в полза на Община Балчик. Разликата между балансовата стойност и пазарната цена на пречиствателната станция е осчетоводена като приход в размер на 988 хил.лв. през м.юли 2009 г.

При тяхното изключване се наблюдава ръст на другите приходи спрямо 2009 г. с + 1,1 млн.лв.

РАЗХОДИ

Разходите за дейността на „Албена“ АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. Те са на обща стойност 66 242 хил.лв., с + 5 754 хил.лв. или с 9.5 % повече спрямо предходната 2009 г.

Разходи по видове			
суми в хил.лв.	2008	2009	2010
Амортизация на ИМС	(13,650)	(15,877)	(15,394)
Амортизация на нематериални активи	-400	-416	-464
Разходи за поддръжка и ремонт	(2,814)	(1,786)	(2,979)
Себестойност на продадените стоки	(17,099)	(13,525)	(15,158)
Разходи за персонала	(15,310)	(11,731)	(12,681)
Материали за поддържане, гориво и консумативи	(4,301)	(3,103)	(3,539)
Ел.енергия и вода	(3,456)	(3,449)	(4,232)
КМА	-5620	-463	(1,521)
Други материални разходи	-709	-302	-321
Разходи за реклама и анимации	-1830	-948	(1,274)
Транспортни разходи	(1,747)	(1,242)	(1,154)
Местни данъци и такси	(1,522)	(1,719)	(1,784)
Концесии	(1,505)	(1,950)	(2,198)
Съобщителни услуги	-216	-162	-128
Застраховки	-386	-411	-420
Други разходи външни услуги	(2,341)	(2,135)	(1,766)
Командировки	-438	-251	-367
Брак ИМС	-439	-424	-148
Други разходи	-840	-594	-714
ОБЩО РАЗХОДИ	(74,623)	(60,488)	(66,242)

Спрямо предходната 2009 г. са отпуснати повече разходи за КМА /хотелско и ресторантско оборудване/ и за ремонти на базата, общо с + 2,340 млн.лв. повече. Разходите за отчетна стойност на стоките са с + 1,6 млн.лв., направени са повече разходи за ел.енергия, вода и горива, общо с + 1.1 млн.лв. повече.

Спрямо предходната 2009 г. разходите за персонал са с + 950 хил.лв. или с 8 % повече. По месеци те са представени в следната таблица

Разходи за персонал по месеци

Месец	2009	2010	%	Разлика
януари	323 875	309 909	0.96	-13 966
февруари	341 055	304 503	0.89	-36 551
март	317 849	333 572	1.05	15 723
април	571 715	573 360	1.00	1 645
май	1 047 479	1 021 573	0.98	-25 905
юни	1 539 346	1 642 798	1.07	103 451
юли	2 000 143	2 208 672	1.10	208 529
август	1 974 337	2 295 597	1.16	321 261
септември	1 651 990	1 923 659	1.16	271 668
октомври	828 443	1 073 595	1.30	245 152
ноември	649 228	755 317	1.16	106 088
декември	485 074	238 660	0.49	-246 414
ОБЩО:	11 730 533	12 681 216	1.08	950 683

Чистите средства за работна заплата (ФРЗ без осигуровки, данъци, д-ри за управление, заплати СД и граждански договори) във вс Албена са в размер на 9 476 хил.лв., с 15 % повече спрямо предходната 2009 г. По дейности те са представени в следната таблица:

Дирекции	към м. Декември 2010 / 2009 г.								
	ССБ			ФРЗ			СРЗ		
	2009	2010	%	2009	2010	%	2009	2010	%
Маркетинг и продажби	16	18	113%	243 870	236 939	97%	1 270	1 097	86%
Експлоатация	971	1151	119%	7 283 731	8 388 265	115%	625	607	97%
Финанси и развитие	46	50	109%	614 505	668 535	109%	1 113	1 114	100%
Управление на фирмата	3	5	167%	65 460	182 485	279%	1 818	3 041	167%
ОБЩО вс АЛБЕНА	1 036	1 224	118%	8 207 566	9 476 224	115%	660	645	98%

Средно-списъчният брой персонал (ССБ) към м.декември е 1 224 души (средно за дванадесетте месеца), със + 188 души или със 18 % повече спрямо предходната година, при реализиран 11 % ръст на нощувките, а средната работна заплата в комплекса през 2010 г. е 645 лева.

ПЕЧАЛБА

За 2010 г. „Албена” АД реализира нетна печалба след данъци в размер на 9 337 хил. лв.

Спрямо предходната 2009 г. намалението е в размер на -22,6 млн.лв. При изключване на реализираните несъпоставими сделки от операции с ценни книжа и продажби на ДМА през 2009 г. печалбата на дружеството намалява с – 5,3 млн.лв. Основна причина за това е намалението на средната цена на туристическите услуги и направените повече разходи за КМА и ремонти.

Дивидент за 2010 г. ще бъде определен на предстоящо Общо Събрание на акционерите на дружеството.

Показатели	Отчет 2008	Отчет 2009	Отчет 2010	%	Разлика
Общо приходи /хил.лв./	98 590	79 515	77 131	<i>0.97</i>	<i>-2 384</i>
Брутна печалба	28 778	25 387	17 219	<i>0.68</i>	<i>-8 168</i>
Печалба от дейността	23 967	39 752	13 460	<i>0.34</i>	<i>-26 292</i>
Данък печалба	1 499	3 532	997	<i>0.28</i>	<i>-2 535</i>
Печалба	13 885	32 020	9 337	<i>0.29</i>	<i>-22 683</i>
Печалба без амортизации	27 935	48 313	25 195	<i>0.52</i>	<i>-23 118</i>
Рентабилност на печалбата	14.08%	40.27%	12.11%	<i>0.30</i>	<i>-0.28</i>
Рентабилност на печалбата без АО	28.33%	60.76%	32.67%	<i>0.54</i>	<i>-0.28</i>
Рентабилност на брутна печалба	29.19%	31.93%	22.32%	<i>0.70</i>	<i>-0.10</i>
Ликвидност					<i>0.00</i>
Коеф. Обща ликвидност	0.50	0.50	0.63	<i>1.26</i>	<i>0.13</i>
Коеф. Бърза ликвидност	0.41	0.41	0.55	<i>1.33</i>	<i>0.14</i>
Коеф. Незабавна ликвидност	0.02	0.02	0.18	<i>9.21</i>	<i>0.16</i>
Коеф. Финансова автономност	1.71	1.71	2.53	<i>1.48</i>	<i>0.82</i>
Коеф. Задлъжнялост	0.59	0.59	0.40	<i>0.67</i>	<i>-0.19</i>

ИНВЕСТИЦИИ

През 2010 г. „Албена” АД извърши инвестиции в размер на 3 912 хил.лв. /в т.ч. 158 хил.лв. за инвестиционни КМА в годишните разходи на дружеството/.

Инвестициите включваха: реконструкция и модернизация на ресторант Амелия /Славянка/, закупуване на асансьори за х-л Арабела Бийч, изграждане на паркинги, подмяна на водопроводи, инвестиции в ММЦ Приморско, закупуване на машини и съоръжения.

Инвестиции на "Албена" АД през 2010 г.

№	ОБЕКТ /суми в лева/	ПО ПРОЕКТО- ПЛАН 2010	ПО ДОГОВОР 2010 г.
		в лева	в лева
1	Р и М р-т Славянка	1 452 311	1 573 153
2	Асансьори х-л Арабела бийч	99 800	103 233
3	Интернет Фламинго	5 000	
4	Пуул бар Калиакра	36 128	42 543
5	Водопровод КИЦ-Магнолия	182 715	196 661
6	Басейн -олимп.размери - проектиране	47 303	47 303
7	Проектиране , ППР	404 984	234 932
8	Машини, съоръжение и други инвестиции	854 478	843 955
9	ММЦ Приморско	277 275	587 661
10	Направа паркинги	239 568	282 381
	Всичко инвестиции Албена АД	3 599 562	3 911 821

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:

Акционери	към 31.12.2008	към 31.12.2009	към 31.12.2010	брой акции
"АЛБЕНА-ХОЛДИНГ" АД	48.11%	53.94%	53.94%	2 304 884
"АЛБЕНА ИНВЕСТ-ХОЛДИНГ" АД	20.58%	20.58%	20.58%	879 131
Физически лица	7.10%	5.94%	5.90%	251 910
ОБЩИНА БАЛЧИК	7.13%	7.13%	7.13%	304 570
УПФ Доверие	1.48%	2.01%	3.55%	151 645
АЛБЕНА АД	3.00%	3.00%	3.00%	128 000
Б Инвест ООД	3.70%	3.70%	1.98%	84 905
FIREBYRD REPUBLICS FUND LTD	2.22%	1.10%	1.10%	47 146
ППФ Доверие			0.65%	27 507
PICTET AND CIE BANQUIERS	0.37%	0.37%	0.37%	15 900
ДПФ Доверие	0.25%	0.25%	0.35%	14 895
RAIFFEISEN ZENTRALBANK OSTERREICH AG	0.49%	0.37%	0.30%	12 477
Други акционери	5.57%	1.61%	1.15%	50 156
ОБЩО:	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 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; „Дарик” АД, „Доверие - обединен холдинг” АД, “Доверие - капитал” АД, ”Дарик имоти България” АД, „Софарма Билдингс” АДСИЦ, “Медика” АД София, „Цитадела” ЕООД, „Дунав” АД

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

- Дружества, в които е член на управителни органи: Съвет на директорите “Албена Холдинг” АД, „Албена Инвест Холдинг” АД (надзорен съвет)

4. Иван Калинков – Член на СД

- Дружества, в които е член на управителни органи: „Бряст – Д” АД,

5. Маргита Тодорова – Член на СД

- Дружества, в които е член на управителни органи: съвет на директорите на “Албена Холдинг” АД, “Албена Инвест Холдинг” АД (надзорен съвет)

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 2010 г. е 104 хил. лв.

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

Към 31 декември 2010 г. членовете на Съвета на директорите, притежават 7,749 бр. акции, които представляват 0.18% 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.

(a) Пазарен риск

(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.

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 представляват 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 201 хил. лева (2009 г.: 622 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 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, както е оповестено в Приложение 11а.

(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 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 години
Към 31 декември 2010 г.				
Заеми и лихви по тях	24,202	21,197	51,115	22,441
Търговски и други задължения	6,872	-	-	-
Към 31 декември 2009 г.				
Заеми и лихви по тях	16,504	24,981	55,320	34,940
Търговски и други задължения	6,697	-	-	-

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 2010 г. и 2009 г. са както следва:

	Към 31 декември	
	2010	2009
Общо заеми (Прил. 21)	106,847	119,142
Намалени с: пари и парични еквиваленти (Прил. 16)	5,592	(3,263)
	<hr/>	<hr/>
Нетен дълг	101,255	115,879
Общо собствен капитал	329,002	321,726
	<hr/>	<hr/>
Общо капитал	430,257	437,605
	<hr/>	<hr/>
Коефициент на задлъжнялост	23.5%	26%

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2011 г.

През 2011 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 2011 г. са търговската политика на дружеството, инвестиционната политика за 2011 г., средногодишната инфлация към края на 2010 г. заедно с прогнозната инфлация за 2011 г. и наемната политика на дружеството за годината.

Официалният Бизнес План на „Албена” АД за 2011 г. следва да бъде приет на специално заседание на СД на дружеството в средата на м. Април 2011 г. Неговите рамки бяха очертани още през м. октомври 2010 г.

Процесите по изготвянето му, които продължават и на този етап, включват:

- Изготвяне на План за Основните Услуги по пазари /търговска политика/
- Очаквани приходи, нощувки и среден приход на 1 нощувка по хотели по месеци през 2011 г.
- Промяна в ддс на туристическите услуги (9%)
- Бюджет за реклама през 2011 г.
- План за приходите в брой на ресторанти и допълнителни услуги по обекти
- Наемна политика на дружеството
- Планиране на разходите по елементи, по обекти и по дейности
- Отпускане на разходи за КМА и ремонти за 2011 и тяхната защита пред ръководството
- Бюджетиране на разходите за ПЕРСОНАЛ – изготвяне на щатни разписания по дирекции / сектори / обекти, 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, 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)
- Изготвяне на бизнес планове на спомагателните дейности
- Промени в очакваните разходи за вода (концесия) и ел.енергия (нови мощности и ръст на цената), определяне на нормативи за консумативи и бюджетиране на всички останали експлоатационни разходи на дружеството
- Промени в законодателство – ддс, местни данъци и такси – данък сгради и туристическа такса, и др.
- Очаквани промени в цените на стоките и услугите през 2011 г., инфлация за 2010 г., очаквани нива на основните лихвени проценти
- Внедряване на нови програмни продукти и системи за отчетност и контрол на разходите
- Обвързване на плана на „Албена” АД с плановете на дъщерните и дружества
- Промени в инвестиционната програма и паричния поток на Албена АД
- План за к-с Приморско, вкл.: приходи по пазари и обекти, разходи по елементи, наемна политика, заетост по обекти и месеци и др.

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.

Създадената интернет страница на “Албена” АД (www.albena.bg) , която има отделна секция за финансови данни и 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

30 март 2011 г.

