

# „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 отчетване, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от Дружество за одит и консултации ООД.*

## **I. 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 Алианц 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 полугодията 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.

Асоциирани предприятия регистрирани в страната:	Процент на инвестицията	
	31 декември 2014	31 декември 2013
Албена Инвест Холдинг АД	7.39	7.39
Албена Автотранс АД	28.95	28.95
Здравно учреждение Медика Албена	49	49

## 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 броудкастинг 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; „Екоагро“ 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 Тодорова – 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. Членовете на Съвета на директорите притежават следния брой акции от капитала на „Албена” АД:

Ивелина Грозева – 150 броя акции – 0.0035 %  
Иван Калинков – 2640 броя акции -0.0618 %  
Маргита Годорова – 4152 броя акции -0.0972 %

Възнагражденията, получени общо през 2014 година от членовете на Съвета на директорите са в размер на 307 хиляди лева. През 2013 г. възнагражденията на Съвета на Директорите са 287 хил. лв. Съществуват условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината в размер на 38 хил. лв. Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

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 наето лице е 724 лв., а за 2013 г. е 662 лв.

## **II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

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

#### 1. 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:

	2014 BGN'000	2013 BGN'000	14/13	2014-2013
Русия	16988	20900	0.81	-3912
Германия	10625	10267	1.03	358
Румъния	10019	10922	0.92	-903
Скандинавски страни	3230	3354	0.96	-124
Франция	1742	1307	1.33	435
Великобритания	523	563	0.93	-40
Други държави	2126	2855	0.74	-729
Вътрешен пазар	29357	31822	0.92	-2465
	<b>74610</b>	<b>81990</b>	<b>0.91</b>	<b>-7380</b>

По видове приходите на дружеството са представени в следната таблица:

	2014 BGN'000	2013 BGN'000	2014/2013	2014-2013
Приходи от продажба на услуги	29607	33071	0.90	-3464
Приходи от продажба на стоки	39033	42565	0.92	-3532
Приходи от наеми	5964	6354	0.94	-390
Приходи от продажба на продукцията	6			6
<b>Общо</b>	<b>74610</b>	<b>81990</b>	<b>0.91</b>	<b>-7380</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, в т.ч. от преценка на инвестиционни имоти 1 128 хил.лв. и приходи от застрахователни обезщетения 1 312 хил.лв.

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

## 2. 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:

	2014 BGN'000	2013 BGN'000	2014/2013	2014-2013
Разходи за материали	10 722	10 802	0.99	-80
Разходи за външни услуги	12 591	13 604	0.93	-1 013
Разходи за персонала	16 885	15 108	1.12	1 777
Разходи за амортизации	10 275	11 451	0.90	-1 176
Други оперативни разходи	2 621	1 862	1.41	759
Себестойност на продадените стоки	11 988	12 806	0.94	-818
<b>Общо</b>	<b>65 082</b>	<b>65 633</b>	<b>0.99</b>	<b>-551</b>

### 3. Финансови приходи

Финансовите приходи за 2014 г. са в размер на 608 хил.лв. спрямо 1497 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.

### 4. Финансови разходи

Финансовите разходи за 2014 г. са 3815 хил.лв, а за 2013 г. са 2583 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 1634 хил.лв.

### 5. 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

### 6. 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, фойе, ресторант, обзавеждане, нови инсталации.
- Основен ремонт на 115 бр. бани в хотел „Боряна”.
- Ремонт на вили " Вита парк" - 11 бр. вили.
- "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 фундаване.
- 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.

### **III. 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
31 декември 2014	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<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
	<b>87</b>	<b>82493</b>	<b>5815</b>	<b>88395</b>

	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<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	496
	<b>3</b>	<b>1704</b>	<b>1375</b>	<b>1606</b>	<b>4688</b>
<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
		<b>61545</b>	<b>5789</b>	<b>1</b>	<b>67335</b>

### 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 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.

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.

<b>31 декември 2014</b>	<b>До 1 месец BGN'000</b>	<b>От 1 до 3 месеца BGN'000</b>	<b>От 3 месеца До 1 година BGN'000</b>	<b>От 2 до 5 години BGN'000</b>	<b>Общо BGN'000</b>
<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
	<b>3556</b>	<b>10</b>	<b>3035</b>	<b>43</b>	<b>6644</b>
<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
	<b>5151</b>	<b>763</b>	<b>17677</b>	<b>71947</b>	<b>95538</b>
<b>31 декември 2013</b>	<b>До 1 месец BGN'000</b>	<b>От 1 до 3 месеца BGN'000</b>	<b>От 3 месеца До 1 година BGN'000</b>	<b>От 2 до 5 години BGN'000</b>	<b>Общо BGN'000</b>
<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
	<b>433</b>	<b>19</b>	<b>2132</b>	<b>2220</b>	<b>4804</b>

<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
	<b>2807</b>	<b>1890</b>	<b>21259</b>	<b>45197</b>	<b>71153</b>

## 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 третираны като финансови активи с променлив лихвен процент.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Поради наличието на известна концентрация на лихвен риск се симулират различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции 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 %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	2438	1250	2955	6643
Финансови пасиви	3801	78655	5939	88395
	<b>(1363)</b>	<b>(77405)</b>	<b>(2984)</b>	<b>(81752)</b>

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

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
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(387)</b>

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
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(281)</b>

### 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 приспадат 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
<b>Намалени с: парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>(1282)</b>	<b>(496)</b>
<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>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>17%</b>	<b>14%</b>

## **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.

## **IV. 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.100н, ал.4, 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.

### **V. Важни научни изследвания и разработки.**

Дейността на „Албена” АД не е свързана пряко с извършването на научни изследвания и разработки.

### **VI. 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.

### **VII. Информация по приложение № 10 към чл.32, ал.1, т.2 на Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества другите емитенти на ценни книжа.**

1. **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване**



на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Основните приходи на дружеството са от предлагането на завършен туристически продукт, информация, за които е посочена в раздел II. т.1.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Информация относно приходите по пазари, на база държавата от която е клиента, и по видове е посочена в раздел II. т.1.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

“Албена” АД няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността си.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента:

Сделките на Албена АД със свързани лица през 2014 г. са:

Покупки от свързани лица	2014 BGN '000	2013 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Екострой АД	1363	1060
Албена тур ЕАД	797	961
Екоагро АД	420	932
Интерскай АД	280	117
Фламинго турс ЕООД	206	38
Медицински център Медика Албена ЕАД	116	102
Бялата лагуна АД	76	12
Екоплод ЕООД	57	
Хотел де Маск АД	3	
Актив СИП ООД	2	17
Приморско клуб ЕАД		18
<i>Асоциирани предприятия</i>		
Албена Автотранс АД	1097	1053
Албена Инвест Холдинг АД	4	3
<i>Други предприятия под общ контрол</i>		
Бряст Д АД	91	462
<b>Общо</b>	<b>4512</b>	<b>4775</b>

<b>Видове покупки от свързани лица</b>	<b>2014 BGN '000</b>	<b>2013 BGN '000</b>
Покупка на туристически и транспортни услуги	2100	2082
Покупка на медицински услуги	116	102
Покупка на строителни услуги	1365	1060
Покупка на стоки, материали, ДМА	931	1531
<b>Общо</b>	<b>4512</b>	<b>4775</b>
<b>Продажби на свързани лица</b>	<b>2014 BGN '000</b>	<b>2013 BGN '000</b>
<i><b>Предприятие майка</b></i>		
Албена Холдинг АД	1	1
<i><b>Дъщерни предприятия</b></i>		
Албена тур ЕАД	5460	5567
Фламинго турс ЕООД	1396	1028
Екоагро АД	1102	679
Бялата лагуна АД	150	92
Медицински център Медика Албена ЕАД	77	336
Перпетуум мобиле БГ АД	63	250
Приморско клуб ЕАД	42	62
Интерскай АД	40	54
Екострой АД	18	21
Екоплод АД	1	1
Хотел де Маск АД	1	
Актив СИП ООД		5
Тихия кът АД		1
<i><b>Асоциирани предприятия</b></i>		
Албена Автотранс АД	11	18
Албена Инвест Холдинг АД	2	2
Здравно учреждение Медика Албена АД	2	2
Соколец Боровец АД		1
<b>Общо</b>	<b>8366</b>	<b>8120</b>
<b>Видове продажби на свързани лица</b>	<b>2014 BGN '000</b>	<b>2013 BGN '000</b>
Продажба на туристически услуги	6848	6554
Наеми	727	532
Продажба на стоки, услуги и ДМА	791	1034
<b>Общо</b>	<b>8366</b>	<b>8120</b>
<b>Приходи от дялови участия</b>	<b>2014 BGN '000</b>	<b>2013 BGN '000</b>
<i><b>Дъщерни предприятия</b></i>		
Екострой АД		35
<i><b>Асоциирани предприятия</b></i>		
Албена инвест холдинг АД	85	102
Здравно учреждение Медика Албена АД	32	40
<b>Общо</b>	<b>117</b>	<b>177</b>

<b>Приходи от лихви по заеми</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i><b>Дъщерни предприятия</b></i>		
Бялата лагуна АД		111
Интерскай АД		45
Тихия кът АД		12
Екоагро АД		35
Хотел де Маск АД	33	45
Фламинто Турс ЕООД		5
<b>Общо</b>	<b>33</b>	<b>253</b>
<b>Разходи за лихви по заеми</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i><b>Асоциирани предприятия</b></i>		
Албена инвест холдинг АД	148	271
<b>Общо</b>	<b>148</b>	<b>271</b>
<b>Предоставени аванси:</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
	<b>декември</b>	<b>декември</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<i><b>Дъщерни предприятия</b></i>		
Еко агро АД	116	
Актив СИП ООД	17	
<b>Общо</b>	<b>133</b>	
<b>Предоставени аванси за ДА</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i><b>Дъщерни предприятия</b></i>		
Еко агро АД	26	
Актив СИП ООД		17
Екострой АД		67
	<b>26</b>	<b>84</b>
<b>Получени аванси</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i><b>Дъщерни предприятия</b></i>		
Албена тур ЕАД		92
<b>Общо</b>		<b>92</b>

Сделките между свързани лица за предоставени заеми са посочени по-надолу в т.8 т.9 на раздел VII.

През 2014 г. не са сключвани сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

*Влошените условия на руски пазар, който е един от основните пазари на които оперира „Албена” АД, доведоха до съществен спад на реализираните нощувки, респективно на приходите. Спадът на нощувките на пазар Русия спрямо 2013 г. е с 19 %, а спадът на приходите е с 21 % спрямо постигнатите през предходната година.*

*Други фактори, които се отразиха негативно на икономиката на дружеството, бяха лошите метеорологични условия и наводненията.*

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

*Няма информация за такива сделки*

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

*Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране е посочена в разден I, страници 4-5.*

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

*Задълженията по заеми на дружеството емитент са посочени в приложенията към годишен финансов отчет т.16.*

*През 2014 г. Албена АД получава 1 инвестиционен заем от СЖ Експресбанк АД при следните условия и параметри:*

*Инвестиционен кредит в размер на 10 000 хил. евро със срок на погасяване до 31.10.2022 г.*

*Полученият инвестиционен заем е в евро, договорен при лихвен процент определен на база месечен EURIBOR плюс надбавка до 2.7 пункта.*

*На 10.12.2014 г. Албена АД сключва договор за получаване на заем в размер на 143 хил. евро от Медицински център МЕДИКА-АЛБЕНА ЕАД, за срок от 3 месеца, при лихва 1,10 % на годишна база, изчислена за 365 дни в календарна година, при съответен брой дни за календарен месец, с падеж 31.03.2015 г. Заемът е за оборотни средства и не е обезпечен.*

*На 10.12.2014 г. Албена АД сключва договор за получаване на заем в размер на 150 хил. лв. от Албена Тур ЕАД, за срок от 3 месеца, при лихва 1,05 % на годишна база, изчислена за 365 дни в календарна година, при съответен брой дни за календарен месец, с падеж 31.03.2015 г. Заемът е за оборотни средства и не е обезпечен.*

*На 18.12.2014 г. е сключено споразумение между: Албена АД, наричана първа страна, от една страна, ГАЗ ФЛОУ КОНТРОЛ АД, наричана втора страна, от една страна и Екострой АД, наричана трета страна, от друга страна за следното:*

*Екострой АД ще изпълни вместо Албена АД парично задължение към ГАЗ ФЛОУ КОНТРОЛ АД в размер на 168 хил. лв. с начислен ДДС – по договор за услуга по обследване и сертифициране за енергийна ефективност на сгради от 28.10.2014 г.*

*С погасяването от името и за сметка на Екострой АД на парично задължение към ГАЗ ФЛОУ КОНТРОЛ АД в размер на 168 хил. лв. с начислен ДДС – по договор за услуга по обследване и сертифициране за енергийна ефективност на сгради от 28.10.2014 г. страните се съгласяват, че договорените финансови отношения между Албена АД и ГАЗ ФЛОУ КОНТРОЛ АД по силата на договор за услуга по обследване и сертифициране за енергийна ефективност на сгради от 28.10.2014 г. се прекратяват.*

*С погасяването от името и за сметка на Екострой АД на парично задължение към ГАЗ ФЛОУ КОНТРОЛ АД в размер на 168 хил. лв. с начислен ДДС, Албена АД се задължава да заплати на Екострой АД сума в размер на 168 хил. лв. с начислен ДДС не по късно от 31.03.2015 г.*

#### Получени кредити от дъщерни дружества:

*През 2014 г. Бялата Лагуна АД получава краткосрочен паричен заем от Албена Инвест Холдинг АД, съгласно договор от 23.10.2014 г., с цел финансиране на инвестиционната програма в размер на 900 хил. лв., при лихвен процент 4,5 %, със срок на погасяване до 31.01.2015 г. с обезпечение залог върху вземания. Заемът е погасен.*

*През 2014 г. Приморско Клуб ЕАД получава заем за реновиране на хотел от Албена Инвест Холдинг АД, съгласно договор от 23.04. 2014 г. в размер на 700 хил. лв., при лихвен процент 4,5 %, със срок на погасяване до 4 години и гратисен период за главницата – 1 година с обезпечение запис на заповед*

*През 2014 г. Приморско Клуб ЕАД получава заем за инвестиции и текущи ремонти от Албена Инвест Холдинг АД, съгласно договор от 06.06. 2014 г. в размер на 3 300 хил. лв., при лихвен процент 4,5 %, със срок на погасяване 5 години и гратисен период за главницата – 1 година. Погасяването е по индивидуален погасителен план, с обезпечение – първа по ред ипотека върху поземлен имот.*

*Двата кредита на Приморско Клуб ЕАД са новирани и е сключен следният договор:*

*През 2014 г. Приморско Клуб ЕАД получава заем в размер на 4 000 хил. лв. за обединяване на сумите по договори за заем от 23.04.2014 за 700 хил. лв. и от 06.06.2014 г. за 3 300 хил. лв. и натрупана дължима лихва в размер на 104 950 лв., при лихвен процент, формиран от 3 месечен EURIBOR към последния ден на всеки месец плюс надбавка от 2,6 % със срок на погасяване до 31.08.2023 г. и гратисен период за главницата до 31.07.2016 г. Погасяването е по индивидуален погасителен план, а обезпечението – първа по ред ипотека върху поземлен имот.*

*През 2014 г. Приморско Клуб ЕАД получава заем в размер на 310 хил. евро от Тихия кът АД, срок на договора – 3 месеца, падеж 01.04.2015 г., при лихва 1.10 % на годишна база, изчислена за 365 дни в календарна година, при съответен брой дни за календарен месец. За обезпечаване на предоставената сума, Приморско Клуб АД издава на Тихия кът АД Запис на заповед.*

*На 19.11.2014 г. Хотел де Маск АД сключва договор за получаване на безлихвен заем от Албена АД в размер на 114 344 швейцарски франка, със срок на погасяване до 31.12.2015 г. , с еднократно плащане на главницата.*

*Информация за обезпеченията и гаранциите по получени заеми от дружеството емитент е предоставена в приложенията към годишния финансов отчет на дружеството за 2014 г. / т. 35/.*

**9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на**

**свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

*През 2014 г. Тихия кът АД предоставя заем в размер на 310 хил. евро на Приморско Клуб ЕАД, срок на договора – 3 месеца, падеж 01.04.2015 г., при лихва 1.10 % на годишна база, изчислена за 365 дни в календарна година, при съответен брой дни за календарен месец. За обезпечаване на предоставената сума, Приморско Клуб АД издава на Тихия кът АД Запис на заповед.*

*На 19.11.2014 г. Албена АД сключва договор за предоставяне на безлихвен заем на Хотел де Маск АД в размер на 114 344 швейцарски франка, със срок на погасяване до 31.12.2015 г. , с еднократно плащане на главницата.*

*На 10.12.2014 г. Медицински център МЕДИКА-АЛБЕНА ЕАД сключва договор за предоставяне на заем в размер на 143 хил. евро на Албена АД, за срок от 3 месеца, при лихва 1,10 % на годишна база, изчислена за 365 дни в календарна година, при съответен брой дни за календарен месец, с падеж 31.03.2015 г. Заемът е за оборотни средства и не е обезпечен.*

*На 10.12.2014 г. Албена Тур ЕАД сключва договор за предоставяне на заем в размер на 150 хил. лв. на Албена АД, за срок от 3 месеца, при лихва 1,05 % на годишна база, изчислена за 365 дни в календарна година, при съответен брой дни за календарен месец, с падеж 31.03.2015 г. Заемът е за оборотни средства и не е обезпечен.*

*На 18.12.2014 г. е сключено споразумение: Албена АД, наричана първа страна, от една страна, ГАЗ ФЛОУ КОНТРОЛ АД, наричана втора страна, от една страна и Екострой АД, наричана трета страна, от друга страна за следното:*

*Екострой АД ще изпълни вместо Албена АД парично задължение към ГАЗ ФЛОУ КОНТРОЛ АД в размер на 168 хил. лв. с начислен ДДС – по договор за услуга по обследване и сертифициране за енергийна ефективност на сгради от 28.10.2014 г.*

*С погасяването от името и за сметка на Екострой АД на парично задължение към ГАЗ ФЛОУ КОНТРОЛ АД в размер на 168 хил. лв. с начислен ДДС – по договор за услуга по обследване и сертифициране за енергийна ефективност на сгради от 28.10.2014 г. страните се съгласяват, че договорените финансови отношения между Албена АД и ГАЗ ФЛОУ КОНТРОЛ АД по силата на договор за услуга по обследване и сертифициране за енергийна ефективност на сгради от 28.10.2014 г. се прекратяват.*

*С погасяването от името и за сметка на Екострой АД на парично задължение към ГАЗ ФЛОУ КОНТРОЛ АД в размер на 168 хил. лв. с начислен ДДС, Албена АД се задължава да заплати на Екострой АД сума в размер на 168 хил. лв. с начислен ДДС не по късно от 31.03.2015 г.*

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

*През 2014 г. няма извършена емисия на ценни книжа.*

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

*Дружеството няма публикувани по-рано прогнози за 2014 г.*

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Политиката на „Албена” АД относно управлението на финансовите ресурси е насочена към инвестиране на свободните такива в оптимизиране и подобряване качеството на предлаганите туристически услуги в комплекса. Тази политика на дружеството е насочена и към инвестиране в предприятията от икономическата група „Албена” с цел реализиране на инвестиционна възвръщаемост в дългосрочен план.

„Албена” АД обслужва всички задължения в предвидените от закона срокове и договорените такива с контрагенти, така че няма евентуални заплахи, за които да се предвиждат мерки за отстраняването им.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

*Информация за реализираната инвестиционна програма е посочена в раздел II, т.б.*

**14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

*Няма настъпили промени през 2014 г. в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.*

**15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

*С цел осигуряване на независима и обективна оценка на финансовите отчети, годишният одит на „Албена” АД се извършва от независим експерт-счетоводител. Всички финансови отчети се изготвят съгласно международните счетоводни стандарти. Текущата финансово-счетоводна дейност на дружеството е обект на периодичен контрол и анализ от страна на управителния орган. В компанията има утвърдена практика за периодично обсъждане на текущите финансови резултати от дейността на дружествата, включени в портфейла, с оглед осигуряване изпълнение на бизнес-планове им и прецизен анализ на възможностите за осъществяване на бъдещи инвестиционни проекти. Системата за управление на рисковете е посочена в раздел III.*

**16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

*Няма промени в управителните органи.*

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения;**
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;**
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.**

*Информацията по т.17 е посочена в раздел I, в частта „Управление”*

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

*Информация по т. 18 е посочена в раздел I, в частта „Управление“*

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

*Няма информация за такива договорености.*

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

*Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.*

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

*Марина Миткова Русева,  
Офис 321 в административната сграда на „Албена“ АД, к.к. Албена,  
Телефон за контакти 0885 853 027*

*Красимир Станев  
/Изпълнителен директор/*

