



ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „АЛБЕНА” АД КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010 Г.

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

1. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

„Албена” АД, т.нар. „дружество майка”, 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, съществуващата от 1969 г. Държавна фирма “Албена” е преобразувана в Еднолично акционерно дружество “Албена” ЕАД, впоследствие през 1997 г. преобразувано в акционерно дружество.

„Албена” АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българската фондова борса. 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 вследствие 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, делтапланер, 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.

„Албена“ АД притежава и управлява множество дъщерни компании, обединени в Икономическа Група "Албена". Паралелно с основната туристическа дейност чрез дъщерните си дружества са развити следните дейности, подкрепящи основния бизнес:

- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружествата „Еко Агро“ АД и „Екоплод“ ООД
 - **Инвестиции в REAL ESTATE проекти** – “Бялата Лагуна” АД и „Тихия кът” АД
 - **Туризъм** - Hotel des Masques ,Анзер, Швейцария, „Визит България” ЕООД
 - **Строителство** – „Екострой” АД, „Актив сип” ООД
- Медицинска и балнеологична дейност** – „МЦ Медика Албена ЕАД”, „Диализен център” ЕООД
- **Организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм** – чрез „Албена Тур” ЕАД
 - **Транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем** – „Албена Кар” ЕООД
 - **Авиодейност и летищна дейност** – чрез „Интерскай” АД

Дъщерните дружества на Албена АД, участващи в консолидирания отчет са:

Дъщерни предприятия	% участие в капитала
Албена кар ЕООД	100.00%
Албена Тур ЕАД	100.00%
Бялата лагуна АД	99.88%
Диализен център ЕООД	100.00%
Еко Агро АД	94.00%
Екоплод ЕООД	100.00%
Екострой АД	67.00%
МЦ Медика Албена ЕАД	100.00%
Тихия кът АД	60.00%
Hotel des Masques Анзер Швейцария	84.33%
Интерскай АД	99.99%
Актив сип ООД	70.00%
Визит България ЕООД	100%

Асоциирани предприятия (не участват в консолидирания отчет):

"Здравно Учреждение Медика-Албена"	49.00%
«Медицински Център Медикс България» ООД,	40.00%
“Албена Автотранс” АД	28.95%

2.ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2010 г.

2.1. Развитие и резултати от дейността на Групата

През 2010 г. приходите на икономическа група Албена са в размер на 93 227 хил.лв.

Групата реализира значителна част от продажбите си на външни пазари. Динамиката на структурата по пазари е силна, но могат да бъдат открити ключовите пазарни сегменти – Вътрешен пазар, Русия,Германия и Румъния.

Приходи от продажби по пазари, на база на държавата, от която е клиента, в хил. лв., са представени в следната таблица:

Пазари	Към 31 декември				
	2008	2009	2010	% 10/09	Разлика 2010 - 2009
Суми в хил.лева					
Германия	11743	8 751	8 879	1.01	128
Франция	9152	9 038	5 503	0.61	-3 535
Русия	16239	14 425	15 066	1.04	641
Англия	1035	607	582	0.96	-25
Скандинавски страни	6641	5 352	3 202	0.60	-2 150
Румъния	13377	10 431	8 819	0.85	-1 612
Други държави	2971	1 709	2 807	1.64	1 098
Вътрешен пазар	56738	42 700	48 369	1.13	5 669
ОБЩО:	117 896	93 013	93 227	1.00	214

Спрямо предходната 2009 г. приходите са с + 214 хил.лв. повече. Намаление се отбелязва на външните пазари – Франция, Скандинавски страни и Румъния в следствие на спада на приходите от туристически услуги в „Албена” АД поради по-големия обем ранни записвания с намаления и предоставени отстъпки на пазарите. Нарастват приходите в България, поради ръста на продажбите на туристически услуги от „Албена” АД на български пазар, както и от ръста на продажбите на дъщерните дружества. Увеличени са приходите в пазар Други държави (в т.ч. Полски пазар), както на пазар Германия и Русия.

По видове приходите са представени в следната таблица:

Приходи от продажби по видове	2008	2009	2010	%	Разлика
в хил.лева					
Приходи от продажби на услуги	59 303	45 527	50 464	1.11	4 937
Приходи от продажба на стоки	43 833	35 923	32 234	0.90	-3 689
Приход от продажба на продукция	3 889	3 890	4 304	1.11	414
Приходи от наеми	10 871	7 673	6 225	0.81	-1 448
ОБЩО:	117 896	93 013	93 227	1.00	214

Другите приходи на „Албена” АД през 2010 г. са в размер на 5 395 хил.лв. Те включват приходи от дивиденди, лихви, нетни приходи от валутно-курсови разлики, нетен резултат от преценка на инвестиционни имоти, излишъци от материални запаси, застрахователни обезщетения и др. По видове другите доходи са представени в следната таблица:

Други приходи – нетно	2008	2009	2010	%	Разлика
Приходи от лихви	1 215	303	218	0.72	-85
Приходи от дивиденди	41	179	162	0.91	-17
Приходи от операции с ценни книжа		17 008	2 197	0.13	-14 811
Печалби/загуби от преценка на финансови инструменти	-341				
Инвестиционни имоти – печалба/(загуба) и от справедлива стойност (Прил. 7):	1 798	-727	-20	0.03	707
Излишъци материални запаси	548	405	403	1.00	-2
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	543	1 534	244	0.16	-1 290
Реинтегрирани обезценки на вземания	25	2	5	2.50	3
Нетни приходи от валутно-курсови разлики	935	539	622	1.15	83
Застрахователни обезщетения	200	170	764	4.49	594
Приходи от финансираня	767	640	670	1.05	30
Възстановен данък по чл.12 от ЗКПО(ред.2002 г.)		147			-147
Други приходи	56		130		130
ОБЩО:	5 787	20 200	5 395	0.27	-14 805

Спрямо предходната 2009 г. другите приходи намаляват с -14.8 млн.лв., но това се дължи на несъпоставимите операции с ценни книжа през 2009 г. и 2010 г. При тяхното изключване другите приходи са на нивото на 2009 година.

Операциите с ценни книжа през двете години най-накратко се характеризират по следния начин:

През 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.

През 2010 г. „Тихия Кът” АД реализира резултат от продажба на дружествени дялове в размер на 2 197 хил.лв. Дружеството е продало 100 % от дяловете си във ЕООД „Вила Сторк” на стойност 2 859 хил.лв. Балансовата стойност на продадените дялове е 519 хил.лв.

Разходите за дейността на икономическа група Албена включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. Те са на обща стойност 83 264 хил.лв., с + 7 912 хил.лв. или с 11 % повече спрямо предходната 2009 г.

Разходи по видове /хил.лв./	2008	2009	2010	%	Разлика
Материали	-20 929	-10 692	-14 157	1.32	-3 465
Външни услуги	-18 206	-14 438	-17 287	1.20	-2 849
Разходи за заплати	-18 341	-13 619	-14 712	1.08	-1 093
Разходи за социално осигуряване	-3 307	-2 169	-2 242	1.03	-73
Разходи за амортизация	-16 840	-18 141	-17 408	0.96	733
Други разходи	-3 488	-1 805	-2 326	1.29	-521
Отчетна стойност на продадените стоки	-18 348	-13 686	-15 515	1.13	-1 829
Увеличение/(намаление) на незавършеното производство и запасите от готова продукция	1 021	-802	383	-0.48	1 185
ОБЩО:	-98 438	-75 352	-83 264	1.11	-7 912

Увеличени са разходите за материали, с 32 %, за външни услуги, с 20 %, за заплати, с 8 %, и отчетната стойност на продадените стоки, с 13 %.

Печалбата на икономическа група Албена след данъци за 2010 г. е в размер на 10 468 хил.лв. в т.ч. за притежателите на собствения капитал – 9 872 хил.лв. и неконтролиращо участие – 596 хил.лв.

Основните показатели на групата за последните 3 години са представени в следната таблица:

Показатели /хил.лв./	2008	2009	2010	%
Приходи	117 896	93 013	93 227	1.00
Себестойност на продажбите	-85 916	-67 461	-74 980	1.11
Брутна печалба	31 980	25 552	18 247	0.71
Други доходи	5 787	20 200	5 395	0.27
Общи и административни разходи	-12 522	-7 891	-8 284	1.05
Печалба от оперативна дейност	25 245	37 861	15 358	0.41
Финансови разходи	-8 870	-4 546	-3 674	0.81
Печалба преди облагане с данъци	16 375	33 315	11 684	0.35
Данък върху печалбата	-1 847	-3 604	-1 216	0.34
Нетна печалба за годината /хил.лв./	14 528	29 711	10 468	0.35

Намалението на нетната печалба спрямо предходната 2009 г. се дължи преди всичко на несъпоставимите операции с ценни книжа през двете години, както и на спада на приходите от основни туристически услуги в „Албена” АД на външните пазари поради по-големия обем ранни записвания, намаления и предоставени отстъпки на пазарите.

2.2. Показатели по отделни дружества

„Албена” АД

През Сезон 2010 г. вс 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.

Въпреки постигнатия ръст на заетостта се отбелязва се намаление на средния приход от основни услуги на 1 нощувка с 13 % и общо на приходите на „Албена” АД. 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 „Албена” АД през изтеклата година 55 % са приходи от външно-търговската дейност и 45 % са приходи в България.

Намаление на приходите на дружеството спрямо предходната 2009 г. има и поради несъпоставимите операции с ценни книжа и продажби на ДМА (земи), реализирани през 2009 година.

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. 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.

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.

Дъщерни дружества

“Албена Тур” ЕАД – основният капитал на дружеството е в размер на 200 хил.лв. Делът на „Албена „АД в дружеството е 100%.

/От м.февруари 2010 г. Дружеството е 100% собственост на Албена АД и е преоформено от АД в ЕАД. От дата 11.01.2011 г. съобразно решение на СД на «Албена» АД дружеството «Албена Тур» ЕАД се е сляло с «Албена Кар» ЕООД/

Дейността на „Албена Тур” АД през 2010 г. се извършваше в следните основни направления:

- Екскурзоводско обслужване в к.к. Албена и ММЦ Приморско
- Екскурзии и мероприятия в к.к. Албена и ММЦ Приморско
- Продажби на туристически пакети от туристически агенции в страната и бюра за директни продажби
- Организиране на конгресни мероприятия, тиймбилдинги и семинари в к.к. Албена и ММЦ Приморско
- Електронни продажби и продажби през Call Center

Приходите на „Албена Тур” АД към м.декември 2010 г. са в размер на 18 389 хил.лв. Печалбата след данъци към края на 2010 г. е в размер на 341 хил. лв.

“Албена кар” ЕООД – основният капитал на дружеството е в размер на 900 хил.лв. Дял на Албена АД - 100 %. Дейността на дружеството се формира в няколко направления, а именно : рентакарски услуги, транспортни услуги, автомобили под наем, наети транспортни средства, транспортно обслужване по договор с „Албена” АД и други приходи.

През отчетната 2010 година са реализирани приходи в размер на 533 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството за 2010 г. е печалба след данъци в размер на 29 хил.лв., с + 10 хил.лв. по-голяма спрямо предходната 2009 г.

Медицински център “Медика Албена” ЕАД – основният капитал на дружеството е в размер на 543 хил.лв. Дружеството е 100 % собственост на “Албена” АД.

Медицинският център разполага с добре оборудвана поликлиника, спешна помощ с 24 - часово обслужване, и 3 СПА и Уелнес центъра в Албена – Балнеология Добруджа, СПА Център Ралица и СПА Елементс Фламинго Гранд, в които се провеждат следните видове лечения и процедури:

- Балнеолечение - разнообразни вани с алги, аромати, минерална вода и билки, четири- и двукамерна галванична вана, перлена вана с билки, вихрова вана;
- Лечебен масаж и лечебна гимнастика - общ или частичен масаж, ароматерапевтичен масаж, подводен масаж, индивидуална или групова гимнастика, подводна гимнастика, фитнес, виброекстензия, екстензионна терапия, хидроджет;

- Електротерапия - ултразвук, интерферентна терапия, целутрон, бодиформер, магнитотерапия, микровълнова терапия;
- Калолечение - частични или цели апликации;
- Топлолечение - парафин, пчелен восък, компреси с луга, хума, билки, сауна;
- Светлолечение - солариум, псорариум;
- Ароматерапия - частичен и цял масаж, вани;
- Лазертерапия и лазерпунктура;
- Акупунктура и акупресура;
- Електродиагностика и електростимулация;
- Инхалационно лечение - с минерална или морска вода;
- Фитотерапия -лечебни чайове;
- Козметични услуги - вапозон, почистване на лице, д'Арсонвал на лице, дезинкрустация на лицето с използване на витамини и алгокрем, пилинг на лице и шия, ръчен масаж на деколте, шия и лице, сух четков масаж на лице, билкови маски, епиляция, почистване на вежди, боядисване на мигли и вежди, колагенова маска, и др.
- УЗИ, ЕКГ и лабораторен минимум

В програмата на СПА и Уелнес центровете са включени около 80 различни процедури, а капацитетът центъра позволява да се извършват до 1000 процедури на ден, с до 200 участници

През 2010 г. дружеството реализира загуба от - 251 хил.лв., на нивото на предходната 2009 г. Финансовият резултат на дружеството при изключване на разходите за наем, платени на „Албена” АД за активите, които то експлоатира, е печалба в размер на 150 хил.лв. При изключване и на разходите за амортизации дружеството завършва 2010 г. с печалба в размер на 385 хил.лв.

“Екострой” АД е строителна компания, изпълняваща конструктивни и инфраструктурни проекти. Основният капитал на дружеството е 65 хил.лв., от които 67 % са собственост на “Албена” АД.

Приходите на “Екострой ”АД през 2010 г. са в размер на 5 556 хил.лв., от които 4 988 хил.лв нетни приходи от продажби.

Отчетният период Дружеството завършва с печалба след данъци в размер на 224 хил.лв.

Основните СМР на „Екострой” АД за 2010 год. са:

	ОБЕКТ	ИНВЕСТИТОР	Приходи в лева
	ПО ДОГОВОР		
1	Магистр. водопровод за мин. вода	Албена АД	327297
2	Р и М ресторант Славянка	Албена АД	972459
3	Разширение и рехаб. водопр. мрежа	Илджи Хидротек	906812
4	Ремонти КК Албена	Албена АД	280377

	ОБЕКТ	ИНВЕСТИТОР	Приходи в лева
5	Ремонт бани хотел Лагуна Бийч	Албена АД	113603
6	Паркинги КК Албена	Албена АД	228451
7	Изкърпване улици	Пътно строителство АД	29618
8	Ремонт СПА център х-л Ралица	Албена АД	93499
9	Разширение гробищен парк	Община град Добрич	82705
10	Площадка с. Ляхово	„Еко Агро” АД	10219
11	Реконструкция пътни настилки ул. Батак	Община град Добрич	67771
12	Реконструкция път и асфалтиране	Трейшън Клифс Голф	813766
13	Водопровод ул. „Христо Ботев”	Община град Добрич	275065
ВСИЧКО СМР			4363222

„Еко Агро” АД е дружество с предмет на дейност производство, преработка, съхранение и реализация на растениевъдна и животинска продукция, изкупвателно-търговска дейност, създаване на ферми за рибовъдство и други аквакултури, риболов, производство и реализация на рибни продукти.

Основният капитал на „Еко Агро” АД е 3150 х.лв., като 94 % от него е собственост на „Албена” АД.

През стопанската 2010 г. дружеството обработва общо 15 350 дка, като 2225 дка от тях са собственост на фирмата и наети 6094 дка -от "Албена" АД, от "Екоплод" ЕООД - 2909 дка, от Община Балчик - 84 дка, от Читалище Оброчище – 50 дка, по договор за услуга с Екоплод ЕООД – 2748 дка , граждани- собственици на земеделски земи – 1240 дка.

По вид на отглеждани култури са: пшеница- 4407 дка, рапица- 903 дка, ечемик – 442 дка, слънчоглед- 4625 дка, царевица- 520 дка, сладка царевица – 40 дка , ябълки- 317 дка, круши- 70 дка, череши- 578 дка, праскови- 3 дка, сливи- 146 дка, корнишони- 240 дка, тиквички- 2.5 дка, зеле бяло- 1.5 дка и червено- 4 дка, краставици оранжерийни- 0.330 дка, домати оранжерийни- 0.670 дка., домати – 14 дка, пипер- 128 дка, дини- 80 дка, пъпеши – 20 дка и тикви -60 дка. Площите по договор за услуга с "Еко плод" ЕООД са засети с : рапица - 2230 дка , слънчоглед- 518 дка.

За 2010 година дружеството реализира приходи в размер на 4 492 хил.лв. и отчита печалба след данъци в размер на 328 хил.лв.

„Екоплод ЕООД – дружество е учредено през 2007 г.с капитал 5 хил.лв. Участието на „Албена” АД е 100 %. През 2009 г. капитала на дружеството е увеличен на 3 693 хил.лв.

„Екоплод”ЕООД притежава 5736 дка обработваема земеделска земя.През стопанската 2009/2010 г. дружеството обработва 2748.29 дка, а останалите са предоставени с договор за наем на „Еко Агро”АД.От обработваните от дружеството 2 748.29 дка с рапица са засети 2 230 дка, а останалите 518.29 дка със слънчоглед.

Финансовия резултат на дружеството за 2010 г. е печалба след данъци в размер на 322 хил.лв. Приходите на „Екоплод” ЕООД през 2010 г. са в размер на 998 хил.лв.

„Бялата лагуна” ЕАД - предметът на дейност на дружеството е хотелиерство и ресторантьорство; туроператорска и турагентска дейност, предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и др. видове услуги, свързани с международният и вътрешен туризъм; организиране на екскурзии в страната и чужбина.

Комплекс "Бялата лагуна" е разположен на черноморското крайбрежие, в непосредствена близост до гр.Балчик, в района на Тузлата, известен със своите термални минерални извори. Основният капитал на дружеството към 31.12.2008 г. е в размер на 4 300 х.лв. и е 99.99% собственост на "Албена" АД.

Дружеството е в процес на реализиране на инвестиционен REAL ESTATE проект. Последните отчетнати години са неактивни за извършване на туристическа дейност за дружеството поради започване на подготвителните мероприятия по строителните дейности, както и започването през октомври на самите строителни работи. В изпълнение на инвестиционните намерения дейността е насочена към финализиране на проектните дейности, подготовка за сключване на договори, осигуряване на финансиране и стартиране на инвестиционния процес.

За 2010 г. дружеството отчита загуба в размер на -718 хил.лв., като в това число има отчетени разходи за амортизации в размер на 196 хил.лв. и разходи за лихви по усвоени кредити в размер на 292 хил.лв.

Резултатът е свързан с разходите, които дружеството извършва по инвестиционния проект.

"Хотел Де Маск" АД – Групата е собственик на хотелски комплекс с ресторант (Hotel Des Masques), разположен в швейцарския ски курорт Анзер. Основният капитал е в размер на 4 584 х.лв., от които 3 868 х.лв. са собственост на "Албена" АД или 84.38 %.

За 2010 г. дружеството отчита загуба в размер на - 124 хил.CHF. Без разходите за амортизации загубата е в размер на – 24 хил. CHF.

"Диализен център Албена" ЕАД - дружеството е учредено през 2003 г. с капитал 5 хил.лв. и е изцяло собственост на "Албена" АД. Предмет на дейност на дружеството е осъществяване на лечение, рехабилитация и наблюдение на болни с хронична бъбречна недостатъчност.

За 2010 г. дружеството отчита печалба в размер на 24 хил.лв.

"Тихия кът" АД – дружеството е придобито в средата на 2005 г. с 60% участие на "Албена" АД. Основният капитал на дружеството е 10 326 хил. лв. Предмет на дейност на дружеството е хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност, профилактична дейност и рехабилитация, строителна и инженерингова дейност. „Тихия кът” АД е в процес на реализиране на инвестиционен REAL ESTATE проект.

Финансовия резултат на дружеството за 2010 г. е печалба след данъци в размер на 1 371 хил.лв.

През 2010 г. „Тихия Кът” АД реализира резултат от продажба на дружествени дялове в размер на 2 197 хил.лв. Дружеството е продало 100 % от дяловете си във ЕООД „Вила Сторк” на стойност 2 859 хил.лв. Балансовата стойност на продадените дялове е 519 хил.лв.

"Албена Инвест Холдинг" АД се консолидира като дъщерно дружество на "Албена" АД до 9.04.2009 г.. Дружеството е с основен капитал 5 500 х.лв. Участието на "Албена" АД в капитала на дружеството е 47.83 %.

На 9.04.2009 г. Албена АД продаде на „Албена Холдинг”АД 40,44% от капитала на „Албена Инвест Холдинг”АД.

„Интерскай” АД

На 9.04.2009 г. „Албена” АД стана собственик на 99,99 % от капитала на „Интерскай”ЕАД. Предмет на дейност на дружеството е превоз на пътници и товари и авиационни услуги със самолети и вертолети в страната и чужбина, летищна дейност, продажба на горива.

Дружеството е със седалище и адрес на управление: с.Лесново, община Елин Пелин, Софийска област.

„Интерскай” АД е публично дружество, по смисъла на чл.110, ал.1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Дружеството извършва мащабни инвестиции на летището в с. Лесново.

„Интерскай” АД завършва 2010 г. с печалба в размер на 20 хил.лв. Приходите от продажби на дружеството през 2010 г. са в размер на 2 461 хил.лв.

„Интерскай” АД притежава 70% от капитала на „Актив – СИП” ООД.

„Актив – СИП” ООД е дружество с ограничена отговорност със седалище гр.Варна. Основен предмет на дейност на дружеството е производство и търговия със строителни смеси, вододисперсни мазилки и бои, грундове, латекс и др., строителна и инженерингова дейност. „Актив Сип” ООД реализира през 2010 г. приходи в размер на 751 хил.лв. Печалбата на дружеството за годината е в размер на 1 хил.лв.

Консолидирания финансов резултат на „Интерскай” АД за 2010 г.е печалба в размер на 11 хил.лв.

3. 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. Сумата е посочена като “изкупени собствени акции” в настоящия финансов отчет.

Акциите на “Албена” АД се търгуват на Българска Фондова Борса – София на Неофициален пазар Сегмент А.

Основни акционери на Дружеството към 31.12.2010 г. 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 – юридически лица	5.57%	1.61%	1.15%	50 156
ОБЩО:	100.00%	100.00%	100.00%	4 273 126

4. 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” АД СИЦ, “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 Годорова – 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.

5. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Фактори на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Групата е изложена 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 Групата 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 Групата. Групата към края на отчетния период не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции.

(i) Валутен риск

Групата 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

Групата не е изложена на риск от промяна в цените на стоките или другите притежавани активи.

(iii) Лихвен риск

Тъй като Групата 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 Групата възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности.

Политиката на Групата е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния, например EURIBOR, и експозициите се следят регулярно.

За ограничаване на неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат от промяната на лихвения процент Групата има подписан рамков договор за лихвен суап и подадено Искане за хеджиране на балансова позиция в размер на 16 млн. лева.

Групата анализира лихвената си рискова експозиция на динамична база. Разгледани са различни сценарии, взимайки в предвид рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. Базирайки се на тези сценарии, Групата 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 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.

Групата 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.

Групата предоставя заеми основно на свързани лица, като се изискват и съответните обезпечения – записи на заповед и/или ипотеки на недвижими имоти в зависимост от взаимоотношенията на Групата с лицата. В Групата няма значителна концентрация на кредитен риск. Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти. Групата има изградена политика, която ограничава размера на кредитната експозиция към отделна финансова институция. Максималната експозиция на кредитен риск е балансовата стойност на финансовите активи.

(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 Групата има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Групата 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	28,495	23,853	57,411	23,138
Търговски и други задължения	8,423			
Към 31 декември 2009 г.				
Заеми	17,827	32,906	57,093	36,584
Търговски и други задължения	9,270	-	-	-
Към 31 декември 2008 г.				
Заеми	19,830	19,709	65,566	51,825
Търговски и други задължения	13,701			

Управление на капиталовия риск

Целите на Групата при управление на капитала са да защитят способността на Групата 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, Групата 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, Групата 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. е както следва:

	Към 31 декември		
	2008	2009	2010
Общо заеми	138,797	130,265	118,946
Намалени с: пари и парични еквиваленти	(8,870)	(3,834)	(7,165)
Нетен дълг	129,927	126,431	111,781
Общо собствен капитал	338,970	316,468	324,264
Общо капитал	468,897	442,899	436,045
Коефициент на задлъжнялост	27.70%	28%	26%

6. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА „АЛБЕНА” АД И НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

През 2011 година ръководството на Групата очаква постигане на икономически и финансов резултат в съответствие с интересите на акционерите.

Всички дружества са изготвили бизнес планове за годината и инвестиционни програми. Дружествата, които са в процес на реализиране на инвестиционни проекти („Бялата Лагуна” АД, „Тихия Кът” АД и „Интерскай” АД) допълнително са изготвили прогнозни парични потоци и разчети по проектите до тяхното завършване.

Основните изходящи параметри за изготвянето на бизнес-планове на Дружествата от Групата за 2011 г. са търговската политика на Групата, инвестиционната политика за 2011 г., средногодишната инфлация към края на 2010 г. заедно с прогнозната инфлация за 2011 г., промени в законодателството и наемната политика за годината.

При промяна в някои основните параметри, заложили в бизнес-плана на дружествата от Групата, финансовите показатели следва да претърпят корекции, при относително запазване на заложените коефициенти за съотношения към приходите и разходите.

Предприети са множество мерки увеличаване на приходите и за ограничаване на разходите по всички техни пера и направления.

7. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Групата към края на годината и нейните финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика. Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Красимир Станев
Изпълнителен Директор
Албена АД



