

АЛЕНА – Р АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2013

1. Обща информация за дружеството

“АЛЕНА-Р” АД (дружеството) е акционерно дружество, регистрирано по Закона за търговския регистър в Агенцията по вписванията с ЕИК 115122687

Седалището и адресът на управление на “Алена-Р” АД е гр.София, бул.”Бр.Бъкстон” 40, тел. 02/93 05 520.

Дружеството няма разкрити и регистрирани клонове.

Основната дейност на „Алена-Р” АД е отдаване под наем и управление на недвижими имоти.

В началото на годината дружеството е част от икономическа група с дружество-майка “Развитие Индустрия Холдинг” АД в последствие собствеността на пакета акциите се прехвърля чрез продажба и към 31.12.2013 год 11114 бр..са собственост на Алфа Асетс ЕООД

Капитал и акции

Към 31 декември 2013 г. капиталът е разпределен в 12 395 броя обикновени безналични поименни акции с право на глас с номинална стойност 5 (пет) лева за една акция. “Алена-Р” АД има издадени един клас акции. Всяка акция на дружеството дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията. Не съществуват ограничения върху прехвърлянето на акциите на дружеството, както и ограничения за притежаването им или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер. В устройствените документи на дружеството или в отделни споразумения не са предвидени възможности между дружеството и управителните му органи и/или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

2. Структура на капитала

	31.12.2013	31.12.2012
Акционерен капитал/основен/ (BGN'000)	62	62
Брой акции (номинал 5 лев)	12395	12395

Капиталът на дружеството е 100% частен.

Основен акционер в дружеството е “Алфа Асетс” ЕООД с 89,67% участие в капитала.

3. Органи на акционерното дружество, управление и представителство

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Съвет на директорите

След проведеното редовно годишно Общо събрание на акционерите на 28.06.2012 г.е извършена промяна в състава на Съвета на директорите, и към 31.12.2013 г. е както следва:

Божана Александрова - председател на СД

Георги Саулов - член на СД и Изпълнителен директор

Нина Анастасова - член на СД

Дружеството се представлява от Г.Саулов и Б.Александрова ЗАЕДНО И ПООТДЕЛНО.

4. Преглед на дейността на дружеството през 2013 г.

През отчетната година дружеството не е извършвало производствена дейност. Малка част от сградния фонд се отдаваше под наем. Поради високата безработица и слабата икономическа активност в региона, липсваше търсене за наемане на предлаганите от дружеството свободни площи, независимо от ниските наемни цени. Продължи търсенето на потенциални наематели или купувачи от местната брокерска фирма за недвижими имоти, с която дружеството има рамково споразумение но, почти без резултат. Условието на клиентите, които бяха предложени, не бяха в интерес на дружеството и не се стигна до договаряне. Приключиха преписките с местната администрация по идентифициране на някои сгради като неоспорима собственост на дружеството в полза на дружеството.

5. Управление на риска

Управлението на рисковете е неразделна част от управленската политика. Всяка дейност в условия на свободна пазарна конкуренция е изложена на рискове.

Финансов риск

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават, за да се определят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Валутеният риск за дружеството е минимизиран, защото всички негови сделки са деноминирани в български лева.

б. Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на услугите, като и всички субекти в страната, от дружествата монополисти, определящи цените на енергоносителите.

-Кредитен риск

Кредитен риск е основно рискът, при който дружеството няма да може да си получи изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от клиентите суми. Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Стойността на всички вземания към 31.12.2013 г. е 3 х.лв.

-Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Задълженията на "Алена-Р" АД са към "Развитие Индустрия Холдинг" АД.

-Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството не е изложено на риск за своите лихвоносни активи, тъй като не разполага с такива. Същевременно дружеството не е изложено и на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни задължения, защото те се предоговарят ежегодно и са с фиксиран лихвен процент.

б. Обща финансова информация за "Алена-Р" АД

<i>Показатели</i>	<i>2013г.</i>	<i>2012г.</i>
Приходи (хил.лв.)	2	3
Печалба/загуба от оперативна дейност (х.лв.)	(9)	(9)
Нетна печалба/загуба (хил.лв.)	70	(32)
Сума на активите (хил.лв.)	405	405
Нетни активи (хил.лв.)	19	(51)
Брой акции	12 395	12 395
Текущи активи (хил.лв.)	10	11
Текущи пасиви (хил.лв.)	386	456

7. Анализ на финансовото състояние

7.1. Структура на приходите и разходите

Показатели	2013 г.х.лв	%	2012г.х.лв.	%
Приходи от продажби на услуги	2	2	3	100
Други приходи	99	98		
Общо приходи	101	100	3	100
Разходи за основна дейност	11	35	12	34
Финансови разходи	20	65	23	66
Общо разходи	31	100	35	100

В разходите най-голям дял заемат разходите за лихви по отпуснатите кредити-65%. Разходите за оперативна дейност са изцяло за външни услуги по охраната на имуществото и местните данъци и такси. Приходите в категория други приходи са в резултат на отписани задължения поради давност и в резултат на споразумение с фирма Тони АД в ликвидация.

7.2. Коефициентен анализ на резултатите

Показатели		2013 г.	2012 г.
За платежоспособност			
текуща	Тек. акт /тек. пас.	0.026	0.024
за използ. на ресурсите- обращаемост			
На инвестиран капитал	Прих. прод./активи	0.005	0.007
На нетекущите активи	Прих. прод./нет. акт.	0.005	0.008
за възвращаемост			
към приходи	Фин. р-т/приходи	20	-10.67
към разходи	Фин. р-т/пълни разходи	6.45	-2.67
към инвестиран к-л	Фин. р-т/сума активи	-0.049	-0.079
за финансова структура			
Капиталов лост/ливъридж/	Пасиви/собствен к-л	20.31	-8.902
Ливъридж на инвестиран к-л	пасиви/активи	0.95	1.121

От показателите в таблицата по-горе е видно, че дружеството изпитва сериозни финансови затруднения, което налага ползването на заемни средства ,но през годината значително е подобрило финансовото си състояние.

8. Възнаграждения на ключовия управленски персонал

През отчетната година съгласно Решение на Общото събрание на акционерите, не са изплащани възнаграждения на членовете на СД.

9. Сделки със свързани лица

В своята търговска дейност дружеството е извършвало сделки със свързани лица при нормални пазарни условия, както биха се извършили между независими лица.

През 2013 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Показатели	2013	2012
Получени заеми	91	10
Платени заеми	2	7
Управленски договор	0	0

9. Намерения

През следващия отчетен период, при подобряване на пазарната конюнктура, дружеството ще продължи търсенето на стратегически клиент за продажба на активите-земя и сгради.

10. Събития след датата на баланса

Не са настъпили събития след датата на баланса .

Годишният отчет на "Алена-Р"АД е приет от Съвета на директорите на 25.02.2014 г.

София,

25.02.2014 г.

ЧЛЕН НА СД
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



Георги Саулов