

АЛЕНА – Р АД  
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2012

### 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.**

Дружеството е част от икономическа група с дружество-майка “Развитие Индустрия Холдинг” АД.

### Капитал и акции

Към 31 декември 2012 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

|                                        | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| 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 “Развитие Индустрия Холдинг” АД 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 31.12.2012 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 2012 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. Условиата 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 31.12.2012 г. е 4 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 свързани лица от икономическата група в т.ч. 70% към дружеството майка.

#### *-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>2012г.</i> | <i>2011г.</i> |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Приходи (хил.лв.)                            | 3             | 5             |
| Печалба/загуба от оперативна дейност (х.лв.) | (9)           | (4)           |
| Нетна печалба/загуба (хил.лв.)               | (32)          | (27)          |
| Сума на активите (хил.лв.)                   | 405           | 411           |
| Нетни активи (хил.лв.)                       | (51)          | (19)          |
| Брой акции                                   | 12 395        | 12 395        |
| Текущи активи (хил.лв.)                      | 11            | 16            |
| Текущи пасиви (хил.лв.)                      | 456           | 430           |

## 7. Анализ на финансовото състояние

### 7.1. Структура на приходите и разходите

| Показатели                    | 2012<br>г.х.лв | %   | 2011г.х.лв. | %   |
|-------------------------------|----------------|-----|-------------|-----|
| Приходи от продажби на услуги | 3              | 100 | 5           | 100 |
| Други приходи                 |                |     |             |     |
| Общо приходи                  | 3              | 100 | 5           | 100 |
| Разходи за основна дейност    | 12             | 34  | 12          | 38  |
| Финансови разходи             | 23             | 66  | 20          | 62  |
| Общо разходи                  | 35             | 100 | 32          | 100 |

В разходите най -голям дял заемат разходите за лихви по отпуснатите кредити-60%. Разходите за оперативна дейност са изцяло за външни услуги по охраната на имуществото и местните данъци и такси.

### 7.2. Коефициентен анализ на резултатите

| Показатели                                     |                       | 2012 г. | 2011 г. |
|------------------------------------------------|-----------------------|---------|---------|
| <b>За платежоспособност</b>                    |                       |         |         |
| текуща                                         | Тек.акт /тек.пас.     | 0.024   | 0.037   |
| <b>за използ.на ресурсите-<br/>обращаемост</b> |                       |         |         |
| На инвестиран капитал                          | Прих.прод/активи      | 0.007   | 0.012   |
| На нетекущите активи                           | Прих.прод./нет.акт.   | 0.008   | 0.013   |
| <b>за възвращаемост</b>                        |                       |         |         |
| към приходи                                    | Фин.р-т/приходи       | -10.67  | -5.4    |
| към разходи                                    | Фин.р-т/пълни разходи | -2.67   | -2.25   |
| към инвестиран к-л                             | Фин.р-т/сума активи   | -0.079  | -0.066  |
| <b>за финансова структура</b>                  |                       |         |         |
| Капиталов лост/ливъридж/                       | Пасиви/собствен к-л   | -8.902  | -22.63  |
| Ливъридж на инвестиран к-л                     | пасиви/активи         | 1.121   | 1.046   |

От показателите в таблицата по-горе е видно, че дружеството изпитва сериозни финансови затруднения, което налага ползването на заемни средства от дружеството - майка.

## 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 2012 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

| Показатели          | 2012 | 2011 |
|---------------------|------|------|
| Получени заеми      | 10   | 56   |
| Платени заеми       | 7    | 42   |
| 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 25.02.2013 г.

София,

25.02.2013 г.

ЧЛЕН НА СД И

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

Георги Саулов

