

АЗАЛИЯ I ЕАД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.

януари 2019 г., град Варна

Въведение

Настоящият доклад е изготвен съгласно изискванията на чл.100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, чл.33 ал.1 т.2 от Наредба №2 на Комисията за финансов надзор.

Докладът дава информация за основните показатели за дейността през отчетния период до 31.12.2018г. със съответните анализи и изводи на база изследване на развитието, пазарното присъствие, обществената макро и микро икономическа среда, финансово-икономическото състояние и перспективите за развитие на Азалия I ЕАД.

1. Информация за дружеството

Организационна форма:	Дружеството е вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписвания с ЕИК 201717688 като акционерно дружество
Фирма:	“АЗАЛИЯ I”ЕАД, правопреемник на „Янтар“ ЕООД след преобразуване чрез промяна на правната форма
Седалище:	гр. ВАРНА
Адрес на управление:	гр.Варна, к.к.Свети Свети Константин и Елена - административна сграда
Телефон, ел.адрес	052 358-771 e-mail: a.peneva@azaliahotel.com www.azaliahotel.com
Предмет на дейност:	Хотелиерство и ресторантьорство
Собственост:	Дружеството е 100 % частна собственост, едноличен собственик на капитала е „Свети Свети Константин и Елена холдинг“АД
Капитал:	Дружеството е с капитал 2 050 000 лева, разпределен на 4 100 броя поименни акции с номинална стойност 500 лева всяка.

2. Данни за членовете на управителните органи

Дружеството Азалия I ЕАД е с едностепенна система на управление.

Съвет на директорите, състоящ се от следните членове:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| 2.1. Елена Косева Косева | - председател |
| 2.2. Илко Колев Запрянов | - заместник председател |
| 2.3. Юлияна Георгиева Василева | - изпълнителен член |

Дружеството се представлява от Юлияна Георгиева Василева, в качеството ѝ на изпълнителен директор.

3. Систематизирана финансова информация

Систематизираната финансова информация за отчетен и предходен съпоставим период е представена в таблица 1 и 2.

Таблица 1. Систематизирана финансова информация в хил.лева

ПОКАЗАТЕЛ	2018	2017
Приходи от дейността	6 731	6 441
Общо приходи	6 756	6 508
Нетна печалба	535	729
Сума на активите	13 709	14 891
Собствен капитал	2 710	2 966

Таблица 2. Систематизирана финансова информация по видове приходи в хил.лева

Приходи	31 декември 2018		31 декември 2017	
	Стойност хил.лв	Стойност хил.лв	Стойност хил.лв	Относителен дял %
Приходи от хотелиерство и ресторантьорство	6 545	97,24%	6 017	93,42%
Приходи от балнеология	107	1,55%	186	2,89%
Приходи от продажба на стоки в ресторанти и барове	75	1,11%	233	3,62%
Други доходи	4	0,10%	5	0,07%
Общо приходи	6 731	100,00%	6 441	100,00%

Дружеството извършва стопанска дейност на територията на страната.

4. Информация за развитието на емитента за отчетния период до 31.12.2018 г.

- хотелиерство

Азалия I ЕАД експлоатира реновирания четири звезден хотелски комплекс Азалия – на първа линия в к.к. „Св.Св.Константи и Елена“, който през 2004 г. постави началото на веригата А – хотели /запазена марка за хотелите на дружеството – майка Св.Св.Константин и Елена холдинг АД и дъщерните дружества /.

5. Преглед на дейността и финансови рискове

АЗАЛИЯ I ЕАД извършва туристическа дейност, съгласно изискванията на Закона за туризма. Основните приходи на дружеството са резултат от предлагането на туристическия продукт „ултра ол инклузив“ в хотел Азалия Балнео енд СПА, собственост на АЗАЛИЯ I ЕАД. Хотелската база отговаря на категория „4 ЗВЕЗДИ“. Заведенията за хранене – ресторант, бар фойе, бар спортен център Басейн Азалия и снек бар са тризвездни. Дружеството разполага с разрешително на МОСВ за ползване на минерална вода, което от своя страна благоприятства предлагането на СПА услуги. Комплексът разполага с външен и вътрешен басейн с минерална вода. Хотелът и заведенията са сертифицирани по НАССР и ISO 9001.

АЗАЛИЯ I ЕАД е част от икономическата група **СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА**, включваща дружеството-майка СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД и дъщерните дружества:

- АСТЕРА I ЕАД
- БЪЛГЕРИЪН ГОЛФ СЪСАЙЪТИ ЕООД
- ТИОНА ЕООД
- КАРАЧИ ЕАД
- КОНСОРЦИУМ МАРИНА – БАЛЧИК АД

- ШАБЛА ГОЛФ-ВАКЛИНО АД
- БОРОВЕТЕ I ЕАД
- АМБУЛАТОРИЯ –МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР ЗА СПЕЦИАЛИЗИРАНА МЕДИЦИНСКА ПОМОЩ - АКВА МЕДИКА ООД /предишно наименование ТУРИМПЕКС- К.М. ООД/
- СИЙ ФОРТРЕС ЕАД

Дружеството няма създадени клонове в страната и чужбина.

Едноличен собственик на капитала на Азалия I ЕАД е Свети Свети Константин и Елена холдинг АД.

При осъществяване на дейността си, Дружеството е изложено на различни финансови рискове: риск на паричните потоци, произтичащ от колебанията в размера на бъдещите парични потоци, свързани с финансов инструмент, кредитен риск, ликвиден и ценови риск.

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Дружествената политика е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството. Управлението на риска се извършва от ръководството на Дружеството, като политиката му се одобрява от съвета на директорите. Тази политика подлежи на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Систематични рискове

- ✓ Политически риск

Политическата стабилност в страната, на Балканите и в Европейския съюз минимизират политическия риск.

Макроикономически рискове

- ✓ Валутен риск

При фиксирането на българския лев към европейската парична единица при съотношение 1.95583 лева за 1 евро и договорирането на основните приходи и разходи в евро или национална валута, валутният риск се минимизира.

- ✓ Инфлационен риск.

Влиянието на фиксирания валутен курс и ефекта от антиинфлационната правителствена политика на твърди бюджетни ограничения определя инфлационния риск за дружеството като не особено голям.

Микроикономически рискове

- ✓ Отраслов риск

През последните години развитието на туризма в България бележи устойчиво развитие. ДДС ставката в размер на 9% допринася за увеличение на прихода от свободните настанявания. Пазарът на труда е достатъчно обезпечен с кадри. Хотелският комплекс „Азалия“ е конкурентен спрямо намиращите се в близост хотели. Предвид тези обстоятелства, ръководството определя отрасловия риск като умерен.

- ✓ Технологичен риск

Ръководството определя технологичния риск като нисък, тъй като хотелиерството не е пряко зависимо от новите технологии.

- ✓ Фирмен риск

Ръководството определя фирмения риск като нисък, имайки предвид наложената организация на управление и способността на дружеството да генерира приходи целогодишно.

- ✓ Финансов риск

Дружеството сключва договори с дългогодишни и лоялни клиенти и събира почти на сто процента своите вземания, които обезпечават изцяло дейността на фирмата. Ръководството счита, че финансовият риск на дружеството може да се определи като нисък.

- ✓ Ликвиден риск

Съотношението между собствения и привлечения капитал на дружеството е оптимално и гарантира покриване на текущите задължения.

- ✓ Ценови риск

За управление на ценовия риск ръководството редовно анализира вътрешнофирмените разходи и съобразява продажната цена на предлаганите туристически услуги с дефинираните цени в отрасъла

- ✓ Кредитен риск

През м.декември 2011 дружеството емитира облигационен заем. Ръководството определя кредитния риск като нисък .

6. Имущество, производствени единици и оборудване

Информация за стойността и структурата на дълготрайните материални активи по отчетни периоди е представена в таблица 3.

Таблица 3. Балансова стойност на ДМА в употреба на Азалия I ЕАД в хил. лева

Показател	31 декември 2018 г.	31 декември 2017 г.
ДМА в т.ч.	10 539	10 867
Земи	1 209	1 209
Сгради и конструкции	7 586	7 822
Машини, съоръж. и оборудване	1 470	1 594
Транспортни средства	64	
Стопански инвентар и други	210	242

7. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи

7.1. Ликвидност и капиталови ресурси

Азалия I АД е дружество, чиито приходи и постъпления са надлежно планирани и осигуряват нормалното функциониране на всички стопански дейности. За реализиране на своите инвестиционни намерения и поддържане на добра ликвидност, дружеството прибегва до използване и на привлечен ресурс.

Информация за условията, при които са отпуснати средствата по облигационния заем, е посочена в обяснителните бележки, неразделна част от междинния финансов отчет.

Показателни за степента на ликвидност на дружеството са посочените коефициенти за обща и абсолютна ликвидност.

Таблица 4. Коефициенти за обща и абсолютна ликвидност на Азалия I ЕАД

ПОКАЗАТЕЛ	31 декември 2018 г.	31 декември 2017 г.
Коефициент на обща ликвидност	1.347	1.485
Коефициент на абсолютна ликвидност	0.092	0.054

Икономическият смисъл на посочените коефициенти за ликвидност е да се определи степента, в която дружеството е в състояние да посреща и обслужва краткосрочните си задължения. При определяне на ликвидността се вземат под внимание само краткотрайните (текущи) активи на дружеството, тъй като се приема, че бързата реализация на дълготрайните му активи ще бъде съпроводена със значителни загуби и поради това, те не са подходящи за покриване на текущите плащания на дружеството.

Коефициентът за обща ликвидност е съпоставка между текущите активи и текущите пасиви на дружеството и показва в каква степен бързоликвидните средства могат да покрият текущите плащания.

Коефициентът за абсолютна ликвидност е съпоставка между наличните парични средства и текущите пасиви на дружеството. Същият показва в каква степен могат да се покрият плащанията към трети лица, без да е необходимо да се извършват разходи по превръщането на активи на дружествата в ликвидни средства.

Структура и обем на собствения капитал

Таблица 5. Структура и обем на собствения капитал на Азалия I ЕАД

Собствен капитал	31 декември 2018 г.	31 декември 2017 г.
Общо собствен капитал	2 710	2 966
Основен акционерен капитал	2 050	2 050
Резерви	202	187
Неразпределена печалба / непокрита загуба	458	729

Регистрираният акционерен капитал на Азалия I ЕАД е 2 050 хил. лева, разпределен на 4 100 броя поименни акции с номинална стойност 500 лева всяка. Резервите се състоят от законов резерв по реда на Търговския закон, формиран от заделяне на процент от печалбата съгласно Устава и решение на СД на дружеството и други резерви. Неразпределена (непокрита) печалба (загуба) включва текущия резултат за отчетния период.

7.2. Перспективи за развитие на дружеството

Краткосрочни цели:

- По отношение на туристическия продукт – организиране на конферентен, ивент, балнео и СПА туризъм, честване на професионални и национални празници;
- По отношение на персонала – поддържане на оптимален брой и структура на персонала, съобразени със задължението на дружеството по договорите с контрагентите;
- По отношение на финансовата стабилност – поддържане на пълна обезпеченост на вземанията на дружеството от клиентите;

Дългосрочни цели:

- По отношение на туристическия продукт – излизане на нови пазари;
- По отношение на персонала – повишаване на квалификацията на персонала;
- По отношение на финансовата стабилност – подобряване на съотношението между собствен и заеман капитал.

Продуктова политика:

- Високо качество на предлаганите услуги;
- Стриктно спазване на условията по договорите с туроператори;
- Прилагане и развитие на системата за управление на качеството в съответствие с изискванията на стандарта EN ISO 9001:2008

Ценова политика:

- Следящи конкуренцията цени;
- Приоритет на “разходно-ориентиран метод на ценообразуване”.

8. Основни тенденции

Тенденциите в осъществяване оперативната стопанска дейност на дружеството през 2018 година отразяват оформилата се вече структура на приходите. Не се очакват съществени различия в сравнение с предходния отчетен период.

Приходите от хотелиерска дейност на дружеството, осигуряват относителна стабилност и по този начин минимизират риска от евентуални загуби вследствие неблагоприятна конюнктура на туристическия пазар.

С осъществяване възприетата икономическа политика, управителните органи на Азалия I ЕАД и дружеството-майка поддържат постигнатото стабилизирано равнище на приходите.

9. Финансова информация

Финансовите отчети на дружеството заедно с одиторските доклади са представени на Комисията за финансов надзор и Българска Фондова Борса – София АД в срок в изпълнение разпоредбите на ЗППЦК.

Финансовите отчети могат да бъдат разгледани в информационния център на КФН в гр. София, ул. Будапеща №16 и в сградата на БФБ-София в гр. София, улица Три уши №6.

Същите са достъпни и в електронна форма на интернет страниците на посочените институции:

Комисия за финансов надзор: www.fsc.bg

Българска Фондова Борса АД: www.bse-sofia.bg

Комплекът финансови отчети и докладите за дейността на дружеството/междинни и годишни/, са достъпни в електронен вид на електронната страница на дружеството на адрес: www.azaliahotel.com

а. Финансови показатели на дружеството за текущ и предходен отчетен период

№	ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2018г.	31.12.2017г.
1	Финансов резултат	535	729
2	Приходи от продажби и услуги	6 731	6 441
3	Собствен капитал	2 710	2 966
4	Пасиви (привлечени средства)	10 999	11 925
5	Обща сума на активи	13 709	14 891
8	Приходи	6 756	6 508
9	Разходи	6 156	5 701
10	Краткотрайни активи	515	59
11	Краткосрочни задължения	2 668	2 432
12	Краткосрочни вземания	2 049	3 417
13	Краткосрочни финансови активи	0	0
14	Парични средства	188	130

РЕНТАБИЛНОСТ			
15	Коефициент на рентабилност на приходите (1/2)	0.080	0.113
16	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.197	0.246
17	Коефициент на рентабилност на пасивите (1/4)	0.049	0.061
18	Коефициент на капитализация на активите (1/5)	0.039	0.049
ЕФЕКТИВНОСТ			
19	Коефициент на ефективност на разходите (8/9)	1.097	1.142
20	Коефициент на ефективност на приходите (9/8)	0.911	0.876
ЛИКВИДНОСТ			
21	Коефициент на обща ликвидност (10/11)	0.193	0.024
22	Коефициент на бърза ликвидност (12+13+14/11)	0.836	1.458
23	Коефициент на незабавна ликвидност (13+14/11)	0.070	0.054
24	Коефициент на абсолютна ликвидност (14/11)	0.070	0.054
ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ			
25	Коефициент на финансова автономност (3/4)	0.246	0.249
26	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	4.059	4.021

10. Корпоративно управление

Във връзка със законовите задължения на Азалия I ЕАД като дружество - емитент, през отчетния период до представяне на МФО към 31.12.2018 година беше изпратена в Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса АД и оповестена на широката общественост следната информация

- 30.01.2019 г- междинен финансов отчет към 31 декември 2018 г.
- 30.10.2018 г- междинен финансов отчет към 30 септември 2018 г.
- 30.07.2018 г. - междинен финансов отчет към 30 юни 2018 г.
- 30.04.2018 г. – междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2018 г.
- 30.03.2018 г. – годишен одитиран отчет за 2017 г.
- 30.01.2018 г. - тримесечен отчет за четвърто тримесечие на 2017 г.

Дружеството-емитент Азалия I ЕАД има сключен договор със „Сервиз Финансови Пазари“ ЕООД и през 2018 г. продължава да разкрива и оповестява на обществеността регулирана информация по смисъла на ЗППЦК чрез специализираната финансова медия X3NEWS, достъпна на адрес: <http://www.x3news.com/>.

Финансовите отчети на дружеството и новините се оповестяват на български език.

Лице за контакт с дружеството-емитент:
Адриана Георгиева Пенева – главен счетоводител
Тел. +35952358771; факс +35952358771
e-mail: a.peneva@azaliahotel.com

22.01.2019 г

Изпълнителен директор:
Юлияна Василева