

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „АЛБЕНА” АД  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.**

*ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 23 АПРИЛ 2018 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 ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЗППЦК И ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН*

*Ръководството представя своя годишен консолидиран доклад и консолидирания годишен финансов отчет към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от Дружество за одит и консултации ООД.*

## **I. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА**

Дружествата от икономическата група на “Албена” АД образуват най-голямата хотелиерска компания в България, управляваща черноморския курорт Албена, ваканционните селища „Приморско клуб“ и „Бялата лагуна“, хотелски комплекси в гр. Габрово, к.к. Боровец и др.. С цел да подпомогне основния туристически бизнес и да предложи завършен туристически продукт, групата управлява различни дъщерни компании, опериращи в различни индустрии като летища и авиация, селско стопанство, производство на енергия от биомаса, медицина и балнеология, туроператорска дейност, строителство, транспортна дейност и др.

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.

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 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, 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** – Албена разполага с четири Spa & Wellness центъра:  
 СПА Център "ELEMENTS" - в хотел "Фламинго Гранд" разполага с аква зона- закрит басейн, сауна, парна баня и калдариум. Предлагат се разнообразни козметични процедури и масажи.  
 СПА Център "ПАРАДАЙЗ БЛУ" се помещава в петзвездния хотелски комплекс „Парадайз блу“ с вътрешен басейн и фитнес зала, открит басейн, детски басейн с водни атракции. Разнообразие от терапии за лице и тяло.  
 СПА център "МЕДИКА-АЛБЕНА" в хотел "Добруджа" предлага медицински балнеолечебни методи, комбинирани със съвременните уелнес тенденции и професионални козметични терапии  
 СПА Център "РАЛИЦА СУПЕРИОР" - Центърът е разположен в едноименния хотел и включва: Термална зона: сауна, парна баня, фитнес и вътрешен басейн с минерална вода и Зона за терапии.

„Албена“АД притежава и управлява множество дъщерни компании, обединени в Икономическа Група "Албена".

- От тях с основна дейност **също хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна“ ЕАД, „Приморско Клуб“ ЕАД, Хемустурист АД, Соколец Боровец АД.

Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности:

- **Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем**, – чрез „Албена Тур“ ЕАД, както и чрез „Фламинго Турс“ ЕООД със седалище в Германия
- **Международен и вътрешен транспорт** чрез Албена Автотранс АД
- **Медицинска и балнеологична дейност** – чрез „Медицински Център „Медика Албена“ ЕАД, Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена“ ЕООД както и Здравно учреждение „ЗУ Медика Албена“ АД
- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружество „Еко Агро“ АД
- **Строителство** – „Екострой“ АД, „Актив сип“ ЕООД
- **Авиодейност и летищна дейност** – чрез „Интерскай“ АД
- **Инвестиции** в инсталации за производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса - „Перпетуум Мобиле БГ“ ЕАД
- **Инвестиции в REAL ESTATE** – „Тихия кът“ АД
- **Инвестиции в управление и стопанисване на недвижима собственост** - Алфа Консулт 2000 ЕООД, България 29 АД Идис АД, Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД и Хотел де Маск АД- Швейцария.

## II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2017 г.

### 2.1. Развитие и резултати от дейността на Групата

През 2017 г. приходите от дейността на икономическа група Албена са в размер на 116 726 хил.лв. За предходната 2016 г. реализираните приходи са в размер на 105 497 хил.лв. Спрямо предходната 2016г. приходите от дейността са със 11 229 хил.лв. или със 11 % повече.

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, Румъния и Германия.

Приходи от продажби по ключови пазари, на база на държавата, от която е клиента:

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Германия	26 422	18 454

Румъния	16 569	14 173
Русия	9 157	10 835
Вътрешен пазар	22 545	27 340

По видове приходите от дейността са представени в следната таблица:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	93654	85377
Приходи от други съпътстващи туристически услуги	8685	6161
Приходи от наеми	7113	7497
Приходи от продажба на продукция	7274	6462
<b>Общо</b>	<b>116726</b>	<b>105497</b>

В т.ч. Приходи от продажба на продукция:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от СМР	2538	1309
Електроенергия	2964	2958
Селскостопанска продукция	1308	1702
Апартаменти		147
Бетонни изделия, строителни смеси, бои	464	346
<b>Общо</b>	<b>7274</b>	<b>6462</b>

Другите доходи на Групата през 2017 г. са в размер на 2 573 хил.лв. Те включват приходи от нетен резултат от преценка на инвестиционни имоти, печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти, излишъци от материални запаси, отписани задължения, застрахователни обезщетения, приходи от финансираня и други. По видове другите доходи са представени в следната таблица:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:		
- загуби от справедлива стойност	(260)	(439)
- печалби от справедлива стойност	667	831
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	348	3958
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(278)	(4175)
Разходи по продажбата		(38)
<b>Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти</b>	<b>70</b>	<b>(255)</b>
Приходи от продажба на материали	19	117
Отчетна стойност на продадените материали	(2)	(122)
<b>Печалба от продажба на материали</b>	<b>17</b>	<b>(5)</b>
Отписани задължения	112	255
Излишъци на материални запаси	323	156
Получени обезщетения	74	632

Приходи от финансираня	973	1350
Продаден малотраен инвентар	172	142
Приходи от неустойки	214	
Други	211	312
<b>Общо</b>	<b>2573</b>	<b>2979</b>

Спрямо предходната година другите доходи са с 406 хил.лв. или с 13 % по-малко.

Разходите за дейността на икономическа група Албена включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. Те са на обща стойност 112 160 хил.лв., с 12 636 хил. лв. или с 12.5 % повече спрямо предходната 2016 г. По видове разходите на групата са представени в следната таблица:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разходи за материали	19807	15785
Разходи за външни услуги	21633	18077
Разходи за персонала	33558	29116
Разходи за амортизации и обезценка	18640	16953
Други оперативни разходи	2212	4144
Себестойност на продадените стоки	17461	15428
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	(797)	306
Прираст и приплоди	(354)	(285)
<b>Общо</b>	<b>112160</b>	<b>99524</b>

**Нетната печалба за 2017 г. е в размер на 11 007 хил.лв., с 3 953 хил.лв. повече спрямо реализираната през предходната 2016 г. Нетната печалба за 2017 г. е разпределена, както следва: 10 821 хил.лв. – на притежателите на собствения капитал на дружеството-майка /за 2016 г. – 7 030 хил.лв./ и 186 хил.лв. – за неконтролиращото участие /за 2016 г. – 24 хил.лв./.** Основните показатели на групата са представени в следната таблица:

Показатели /хил.лв./	2017	2016	Разлика
Приходи	116 726	105 497	11 229
Себестойност на продажбите	99 535	85 862	13 673
Брутна печалба	17 191	19 635	(2 444)
Други доходи	2 573	2 979	(406)
Общи и административни разходи	12 625	13 662	(1 037)
Печалба от оперативна дейност	7 139	8 952	(1 813)
Финансови приходи	318	583	(265)
Финансови разходи	2 572	2 709	(137)
Дял от печалбата на асоциирани дружества	43	(70)	113
Печалба от освобождаване на дъщерни дружества	7909	1933	5 976
Печалба преди облагане с д-к	12837	8 689	4 148
Данък върху печалбата	1 830	1 635	195
Нетна печалба за годината	11 007	7 054	3 953

## 2.2. Показатели по отделни дружества

### “Албена” АД

През 2017 г. във ваканционно селище Албена са реализирани 137 хиляди ношувки повече спрямо 2016 г. или 10 % ръст. Приходите на „Албена” АД за 2017 г. са в размер на 88 159 хил. лв. Спрямо предходната 2016 г. приходите са с 8 706 хил.лв. повече.

Разходите за дейността на „Албена” АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2017 г. те са на обща стойност 82 747 хил.лв., срещу 71 558 хил. лв през 2016 г., което е с 11 189 хил.лв. повече.

**За 2017 г. „Албена” АД реализира нетна печалба след данъци в размер на 18 038 хил. лв.** Резултатът е с 2 151 хил.лв. или с 13.6 % по-висок спрямо постигнатият през предходната 2016 г., когато е постигната печалба след данъци в размер на 15 887 хил.лв.

### Дъщерни дружества

**“Албена Тур” ЕАД** - регистрираният капитал на дружеството е 1 100 000 лв., разпределен на 22 000 обикновени поименни акции с право на глас всяка с номинална стойност 50 лв. Орган на управлението на „Албена Тур” ЕАД е Съвет на директорите. Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителен директор.

През 2017 г. дейността на „Албена Тур” ЕАД се извършваше в пет основни направления:

1. Организиране на Екскурзии и мероприятия - к.к. Албена , ММЦ Приморско и Бялата Лагуна
2. Екскурзоводско обслужване – к.к. Албена , ММЦ Приморско и Бялата Лагуна
3. Продажби на туристически услуги от туристически бюра в страната и на Руски Румънски пазар.
4. Конгресни мероприятия, тиймбилдинги и семинари в к.к. Албена, ММЦ Приморско и Бялата Лагуна
5. Рентакарски услуги, транспортни услуги, наети транспортни средства, транспортно обслужване по договор с „Албена” АД

Приходите от продажби на “Албена Тур“ ЕАД за 2017 г. са в размер 11 452 хил. лв. Спрямо предходната 2016 г. приходите са със 2 119 хил. лв. повече.

Разходите за дейността на “Албена Тур” ЕАД включват себестойността на продажбите, общите и административни разходи. През 2017 г. те са на стойност 10 995 хил. лв., с 1 948 хил. лв. повече от 2016 г.

През 2017 г. “Албена Тур” ЕАД реализира нетна печалба след облагане с данъци в размер на 453 хил. лв. Резултатът е със 180 хил. лв. по-висок, спрямо постигнатият резултат през предходната 2016 г., когато дружеството реализира печалба в размер на 273 хил. лв.

**Медицински център “Медика Албена” ЕАД** е еднолично акционерно дружество, чийто собственик на капитала е “Албена” АД.

Основаният предмет на дейност е специализирана извънболнична дейност.

Медицинският център развива дейността си в следните направления:

1. Балнеология – к-с Добруджа и к-с Ралица
2. Лечебно-диагностична дейност

Регистрирания капитал на МЦ “Медика-Албена” ЕАД е в размер на 4 158 хил.лева, разпределен в 415 826 броя акции по 10 лева всяка.

МЦ “Медика–Албена” ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителен директор.

Приходите от оперативна дейност на МЦ “Медика-Албена” ЕАД към 31.12.2017 г. са в размер на 1196 хил.лв., с 1 хил. лв. повече спрямо същия период на 2016 г.

Разходите на дружеството към 31.12.2017 г. са в размер на 1 276 хил. лв., които са със 94 хил. лв. повече спрямо разходите за същият период на 2016 г. Те включват разходи за

себестойност в размер на 1 087 хил. лв. и общи и административни разходи в размер на 189 хил. лв.

Финансовият резултат към 31.12.2017 г. е печалба в размер на 37 хил.лв., реализираната печалба през 2016 г. е 20 хил.лв.

**“Екострой” АД** е строителна компания с предмет на дейност строителство.

Предмет на дейност на дружеството е строителство, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура, строителство и ремонт на сграден фонд, търговия със строителни материали, импорт, експорт, транспорт, и др.

Основният капитал на дружеството е 65 хил.лв., от които 67 % са собственост на “Албена” АД.

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на Директорите. Дружеството се представлява от всички членове на Съвета на директорите колективно или само от Прокуриста.

Приходите от продажби на „Екострой” АД за 2017 г. са в размер на 6 864 хил. лв. Спрямо предходната 2016 г. приходите са с 1438 хил.лв. по - малко.

Разходите за дейността на „Екострой” АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2017 г. те са на обща стойност 6548 хил.лв., срещу 8381 хил. лв. през 2016 г., което е с 1833 хил.лв. по - малко.

Финансовият резултат на дружеството за 2017 г. е печалба в размер на 319 хил. лв. при 31 хил. лв. печалба през 2016 г.

**“Еко Агро” АД** е дружество с предмет на дейност отглеждане и продажба на непреработена земеделска продукция, производство и продажба на сокове и оцет, отдаване под наем на земеделски земи, отглеждане на едър рогат добитък и продажба на месо, отглеждане на пчели и продажба на пчелен мед.

Капиталът на дружеството е в размер на 8 212 988 лв., разпределен в 8 212 988 поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка една. 97.70 % от капитала е собственост на “Албена” АД.

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на Директорите. Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителен директор.

Към 31.12.2017 г. дружеството реализира приходи от дейността в размер на 3682 хил.лв., с 801 хил.лв. по-малко спрямо 2016 г.

Разходите за дейността на "Еко Агро" АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2017 г. те са на обща стойност 4446 хил.лв., срещу 5588 хил. лв. през 2016 г., което е с 1 142 хил.лв. по-малко.

Финансовият резултат за 2017 г. е в размер на 37 хил. лв., с 63 хил. лв. по-малко спрямо 2016 г., когато финансовият резултат е 100 хил. лв.

**“Бялата лагуна” ЕАД** - предметът на дейност на дружеството 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 всички други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм, изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти, туроператорска и турагентска дейност.

Основният капитал на дружеството е в размер на 26 334 хил.лв. и е 100 % собственост на “Албена” АД.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите. Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителен директор.

Приходите от дейността на „Бялата лагуна” ЕАД за 2017 г. са в размер на 4 749 хил. лв. Спрямо предходната 2016 г. приходите са с 252 хил.лв. повече.

Разходите за дейността на „Бялата Лагуна” ЕАД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2017 г. те са на обща стойност 4 472 хил.лв., срещу 4 932 хил. лв. през 2016 г., което е с 460 хил.лв. по-малко.

Финансовият резултат на дружеството за 2017 г. е печалба в размер на 47 хил. лв. През 2016 г. финансовият резултат е загуба в размер на 702 хил. лв.

**„Хотел Де Маск” АД** – „Албена” АД е собственик на хотелски комплекс с ресторант (Hotel Des Masques), разположен в центъра на планинския комплекс Анзер в Швейцария. Той е категория 3 звезди и разполага с 40 мебелирани стаи с 90 легла, с Ресторант и Бар с общо 100 места и се намира на 300 м разстояние от началната точка на ски-лифтовете в Анзер.

Дружеството е учредено на 23.06.2000 г. и вписано в рамките на съответно регистърно местно производство на 07.07.2000 г. Капиталът на дружеството е в размер на 3 407 хил. швейцарски франка.

„Албена” АД притежава 89,43 % от акциите на дружеството, което се управлява от Съвет на директорите.

През 2017 г. хотелският комплекс е отдаден под наем.

Финансовият резултат за 2017 г. е загуба в размер на 38 хил. швейцарски франка която е със 25 хил. швейцарски франка по-малко спрямо предходната година.

**„Фламинго Турс” ЕООД** е създадено на 5 юли 2012 г. Акционер е Хотел Des Masques SA, Анзер, Швейцария, със 100 % участие.

През 2015 г. „Фламинго Турс” АД става 100 % собственост на „Албена” АД. Дружеството е със седалище в Германия. Капиталът му е в размер на 200 хиляди евро. Дружеството се управлява от Управител.

Flamingo Tours, работи като туроператор за България на немски пазар. Предлага България като дестинация през цялата година с летни и зимни пакети. Също така всеки може да резервира отделни услуги като: полети (редовни и чартърни), трансфери, хотели, коли под наем, спа и уелнес, ски услуги и други.

Приходите от дейността за 2017 г. 3 825 хил.лв., срещу 3 620 хил. лв. през 2016 г. Финансовият резултат на дружеството за 2017 г. е печалба в размер на 317 хил.лв. срещу 203 хил. лв. през 2016 г.

#### **„Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена” ЕООД**

Предметът на дейност на „СБР Медика Албена” ЕООД е осъществяване на специализирана болнична помощ, включваща диагностика, лечение на заболявания, физикална терапия и комплексна рехабилитация на пациенти. Капиталът на дружеството след пререгистрацията остава в размер на 5 хил.лв.

Към края на отчетния период дружеството е в процедура по получаване на разрешение за осъществяване на лечебна дейност.

**„Тихия кът” АД** е акционерно дружество, основна дейност строителство и изграждане на к-с „Балчик Гардънс” и продажба и отдаване под наем на собствени имоти, туристически услуги.

Капиталът на дружеството към 31.12.2017 г. е в размер на 8 297 хил. лв. и е разпределен в 82 965 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност от 100 лв. Към 31.12.2016 г. „Албена” АД притежава 75 % от него.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителен директор.

Приходите от дейността на дружеството през 2017 г. са в размер на 114 хил. лв. спрямо 218 хил. лв. през 2016 г.

Разходите за дейността на дружеството включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2017 г. те са на обща стойност 306 хил. лв. През 2016 г. разходите за дейността на дружеството са в размер на 299 хил. лв.

Финансовият резултат на дружеството за 2017 г. е загуба в размер на 174 хил.лв. През 2016 г. финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 10 хил. лв.

### **„Интерскай” АД**

Предмет на дейност на дружеството - авиационни услуги, летищна дейност и търговия с 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 и акциите му са листнати на БФБ София.

„Интерскай” АД е с капитал, разпределен в 11 370 000 броя безналични поименни акции, с номинална стойност 1 лев. „Албена” АД притежава 99,99 % от капитала на дружеството. Дружеството се управлява от Съвет на Директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителен Директор.

Приходите на „Интерскай” АД се реализират основно от продажба на авиационен бензин (100LL), приходи от авиационни услуги, приходи от наеми на наземна площ и летищни такси, приходи от снек бар и ресторант и приходи от хотел.

Приходите на дружеството през 2017 г. са в размер на 825 хил.лв., със 41 хил.лв. повече спрямо предходната 2016 г.

Разходите за дейността на дружеството през 2017 г. са в размер на 805 хил. лв., срещу 785 хил. лв. през 2016 г.

„Интерскай” АД завършва 2017 г. със загуба в размер на 1280 хил.лв. срещу загуба през предходната 2016 г. в размер на 497 хил. лв.

**„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, бетонови изделия, бои, грундове, латекс и др., строителна и инженерингова дейност.

„Актив – СИП“ ООД е с капитал в размер на 10 хил. лв. разпределени в 100 дяла по 100 лв. всеки Към 31.12.2017 г. „АКТИВ-СИП” ООД беше трансформирано в еднолично дружество с ограничена отговорност с едноличен собственик на капитала Екострой АД. Тази трансформация се извърши чрез едновременно намаление и увеличение на капитала на „Актив-СИП” ООД, след напускането на другия съдружник – „Интерскай АД. Трансформирането беше вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 08.11.2017.

Дружеството се управлява и представлява от управител.

През 2017 г. „Актив СИП” ООД реализира приходи от продажби в размер на 447 хил. лева, с 233 хил. лв. повече спрямо предходната 2016 г.

Разходите за оперативна дейност през 2017 г. са в размер на 397 хил. лв., срещу 660 хил. лв. през 2016 г.

Финансовият резултат от дейността на дружеството към 31.12.2017 г. е печалба в размер на 62 хил. лв., през 2016 г. финансовият резултат е загуба от 214 хил.лв.

### **„Приморско Клуб” ЕАД**

Дейността на дружеството включва: хотелиерство и ресторантьорство, отдаване под наем на търговски площи и помещения, експлоатация на летателна площадка, експлоатация на спортни съоръжения (стадион и тенис корт) и други съпътстващи туристическите услуги, отглеждане на селскостопанска продукция

Дружеството е с капитал в размер на 6 000 хил. лева. Капиталът на Дружеството се разделя на 6 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка една. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Албена” АД.

„Приморско Клуб” ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителен директор, както и поотделно и от двама прокуристи.

„Приморско клуб” ЕАД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българската фондова борса.

Приходите от дейността са в размер на 5 680 хил. лв., с 484 хил. лв. повече спрямо 2016 г.



Разходите за дейността на „Приморско Клуб“ ЕАД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2017 г. те са на обща стойност 6 211 хил.лв., срещу 5 301 хил. лв. през 2016 г., което е със 910 хил.лв. повече.

Финансовият резултат на „Приморско клуб“ ЕАД за 2017 г. е загуба в размер на 257 хил.лв. а през 2016 г. финансовият резултат е печалба в размер на 95 хил. лв.

#### **„Перпетуум мобиле БГ“ АД**

„Перпетуум мобиле БГ“ АД е учредено през 2012 г. като акционерно дружество. Дружеството е със седалище и адрес на управление с. Оброчище, кк Албена, Административна сграда на „Албена“ АД, оф.409.

Дружеството е с предмет на дейност: Производство на електрическа и топлинна енергия чрез индиректно използване на биомаса.

Внесенят капитал на дружеството към 31.12.2017 г. е 2 393 хил. лв. разпределени в 2 123 900 бр. обикновени поименни налични акции с право на 1 глас и 269 300 бр обикновени, акции на приносител, с право на един глас всяка.

„Перпетуум мобиле БГ“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Дружеството се представлява заедно от всички членове на Съвета на директорите или само от Прокуриста.

През 2017 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 2984 хил. лв. През 2016 г. са реализирани приходи в размер 2 970 хил. лв.

Разходите за дейността на „Перпетуум мобиле БГ“ АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2017 г. те са на обща стойност 2 826 хил.лв., срещу 2 863 хил. лв. през 2016 г., което е с 37 хил.лв. повече.

През 2017 г. дружеството реализира печалба в размер на 105 хил. лв., а през предходната година печалбата е 39 хил. лв.

#### **„Хемустурист“ АД**

„Хемустурист“ АД е учредено през 1991 г. като акционерно дружество. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. Габрово, ул. „Емануил Манолов“ 14.

Дружеството е с предмет на дейност: хотелиерство, ресторантьорство, управление и стопанисване на недвижима собственост.

Капиталът на дружеството към 31.12.2017 г. е 400 хил. лв. записан и изцяло внесен. Номиналната стойност на 1 акция е един лев. „Албена“ АД притежава 98.39 % от капитала на дружеството.

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на Директорите. Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителен директор.

През 2017 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 657 хил. лв. През 2016 г. са реализирани приходи в размер 709 хил. лв.

Разходите за дейността на „Хемустурист“ АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2017 г. те са на обща стойност 693 хил.лв., срещу 715 хил. лв. през 2016 г.

През 2017 г. дружеството реализира печалба в размер на 1 хил. лв., а през предходната година печалбата е 11 хил. лв.

#### **„България 29“ АД**

„България 29“ АД е учредено през 1991 г. като акционерно дружество. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Никола Петков“ 73.

Капиталът на дружеството към 31.12.2017 г. е 482 хил. лв. е разпределен в 481 806 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лев. „Албена“ АД притежава 86.94 % от капитала на дружеството.

Дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти, с основна дейност отдаване на сградния фонд под наем. Основният актив на компанията е имота в София, бул. Никола Петков 73 (бивша текстилна фабрика). Сградният фонд е разположен на площ от 52 000 кв.м., състоящ се от две производствени халета, складове и офис сгради. Освен застроените площи, се отдават под наем и незастроени площи – двор, площадки и паркинг. Друг актив на „България-29“ АД е

имот в село Говедарци (близо до к.к. Боровец и гр. Самоков, в подножието на Рила планина и връх Мальовица). Имотът представлява дворно място заедно с построените в него къща, представляваща полумасивна двуетажна сграда, постройка и навес към него. Имотът е обявен за продажба.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите и се представлява от Изпълнителен директор.

През 2017 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 583 хил. лв., което е с 43 хил. лв. повече спрямо предходната година. През 2016 г. реализираните приходи в размер 540 хил. лв.

Разходите за дейността на „България 29“ АД през 2017 г. са на обща стойност 346 хил.лв., срещу 348 хил. лв. през 2016 г.

През 2017 г. дружеството реализира печалба в размер на 285 хил. лв., а през предходната година печалбата е 185 хил. лв.

### **„Соколец - Боровец“ АД**

„Соколец - Боровец " АД е учредено през 1991 г. като акционерно дружество. Дружеството е със седалище и адрес на управление к.к. Боровец, хотел „Бор“.

Дружеството оперира в туристическия и ресторантьорския бизнес с хотелски комплекс "Бор". Друг актив на компанията е хотелски комплекс Еделвайс, обявен за продажба.

Капиталът на дружеството към 31.12.2017 г. е 750 хил. лв. е разпределен в 750 000 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв. „Албена“ АД притежава 98.15 % от капитала на дружеството.

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на Директорите. Дружеството се представлява заедно от Съвета на Директорите и / или от Прокуриста.

През 2017 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 298 хил. лв., което е със 127 хил. лв. повече спрямо предходната година. През 2016 г. реализираните приходи са в размер 171 хил. лв.

Разходите за дейността на „Соколец - Боровец " АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2017 г. те са на обща стойност 310 хил.лв., срещу 312 хил. лв. през 2016 г.

Финансовият резултат на дружеството за 2017 г. е загуба в размер на 11 хил. лв., а през предходната година отново е загуба в размер на 104 хил. лв.

### **„Идис“ АД**

„Идис" АД е учредено през 1996 г. като акционерно дружество. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Осми Приморски полк“ 128.

Капиталът на дружеството към 31.12.2017 г. е 801 хил. лв. е разпределен в 800779 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв. „Албена“ АД притежава 98.06 % от капитала на дружеството.

През 2017 година се извърши преобразуване на „Ико Бизнес“ АД и „Добруджански текстил“ АД чрез вливане в „Идис“ АД, с което дружеството придоби и увеличи капитала си с 500 779 броя акции. Въз основа на решения на ОСА на трите дружества, вливането е вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията на 19.10.2017 г. В резултат на вливането капиталът на „Идис“ АД е 800779 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв.

Дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти, с основна дейност отдаване на сградния фонд под наем. Основните активи на компанията са:

- имот в гр. Варна, бул. „Осми Приморски полк“ 128;
- офис сграда в широк център на гр. Пловдив;
- почивна база в к.к. Албена;
- имот в индустриалната зона на гр. Добрич.

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на Директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителен директор.

През 2017 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 538 хил. лв., което е с 26 хил. лв. повече спрямо предходната година. През 2016 г. реализираните приходи в размер 512 хил. лв.

Разходите за дейността на „Идис“ АД са на обща стойност 373 хил.лв., срещу 329 хил. лв. през 2016 г.

Финансовият резултат на дружеството за 2017 г. е печалба в размер на 88 хил. лв., а през предходната година печалбата е в размер на 266 хил. лв.

#### **„Албена автотранс“ АД**

„Албена автотранс“ АД е учредено през 1995 г. като акционерно дружество. Капиталът на дружеството към 31.12.2017 г. е 1 000 хил. лв. е разпределен в 1 000 000 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв. „Албена“ АД притежава 98.23 % от капитала на дружеството.

Албена автотранс“ АД е един от най-големите превозвачи на пътници в Североизточна България с над 30 години история. Стопанската дейност на дружеството се осъществява на вътрешния и външния пазар със следната продуктова гама: чартърни туристически превози; екскурзии в чужбина и страната; турнета на опери, танцови състави и музикални формации в чужбина; мероприятия и трансфери с туроператорски фирми; сервизна дейност; продажба на превозни средства и др.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите и се представлява от Изпълнителен директор.

През 2017 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 3 544 хил. лв., което е със 162 хил. лв. повече спрямо предходната година. През 2016 г. реализираните приходи са в размер 3 382 хил. лв.

Разходите за дейността на „Албена автотранс“ АД включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. През 2017 г. те са на обща стойност 3164 хил.лв., срещу 3 004 хил. лв. през 2016 г..

Финансовият резултат на дружеството за 2017 г. е печалба в размер на 395 хил. лв., а през предходната година е в размер на 294 хил. лв.

#### **„Алфа консулт 2000“ ЕООД**

„Алфа консулт 2000“ ЕООД е учредено през 2000 г. Основната дейност се изразява в отдаването на земеделски земи под наем.

Капиталът на дружеството към 31.12.2017 г. е 3 405 хил. лв. Основният капитал на дружеството се състои от 50 дяла, като всеки дял е с номинална стойност 68 100 лв. Едноличен собственик на капитала е „Албена“ АД.

Дружеството се управлява и представлява от Управител.

През 2017 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 156 хил. лв., което е със 24 хил. лв. по - малко спрямо предходната година. През 2016 г. реализираните приходи в размер 180 хил. лв.

Разходите за дейността на „Алфа Консулт 2000“ЕООД са на обща стойност 83 хил.лв., срещу 282 хил. лв. през 2016 г., което е с 199 хил. лв. по - малко.

Финансовият резултат на дружеството за 2017 г. е загуба в размер на 264 хил. лв., а през предходната година загубата е 94 хил. лв.

#### **„Ахтопол Ризорт“ ЕАД**

„Ахтопол Ризорт“ ЕАД е учредено през 2013 г.

„Ахтопол Ризорт“ ЕАД е с предмет на дейност – търговска дейност, управление на недвижими имоти, придобиване дялове в дружества, търговско представителство и посредничество, рекламни, информационни, консултантски и други услуги и всякаква друга дейност, която не е забранена изрично със закон.

Капиталът на дружеството към 31.12.2017 г. е 400 хил. лв., разпределен в 400 000 бр., поименни акции, с право на глас с номинална стойност 1 лв всяка. Едноличен собственик на

акциите е "ИДИС" АД, правоприметник от 19.10.2017 г. на "Ико Бизнес" АД, преобразувано чрез вливане.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите.

Основната дейност през отчетната 2017 година е отдаване под наем на обекти, собственост на дружеството - почивна база в гр. Ахтопол.

През 2017 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 4 хил. лв., колкото са реализирани и през предходната година.

Разходите за дейността на „Ахтопол Ризорт“ ЕАД за 2017 г. са в размер на 3 хил. лв., срещу 3 хил. лв. през 2016 г.

Финансовият резултат на "Ахтопол Ризорт" ЕАД за 2017 г. е нула, а през 2016 г. – 40 хил. лв.

#### **ДП Екострой Измайл Украина**

Учредено е на 21.12.2004 година в Украина, Одеска обл., гр. Измайл, ул. "28 юни", бл. 56, като еднолично дружество с ограничена отговорност с капитал 50000 щатски долара.

Предметът на дейност на дружеството е строителство, проектиране, ремонт и поддръжка на инженерна инфраструктура, туристически услуги, търговия.

Дружеството стопанисва един недвижим имот, като през отчетния период го е отдавало под наем.

**Визит България ЕООД** – търговско дружество, регистрирано в Румъния; дейността на дружеството е замразена

#### **Планирани Инвестиции на Група „Албена” АД**

Планираните инвестиции за сезон 2018 г. са в размер на 34 159 хил. лв. Към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет са сключени договори за придобиване на имоти, машини и съоръжения на стойност 29 625 хил. лв.

### **III. СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ**

<b>Акционери</b>	<b>2017 година</b>	
	<b>Брой акции</b>	<b>Акционерно участие в %</b>
Албена Холдинг АД	2 708 614	63.39%
УПФ Доверие	257 285	6.02%
ЗУПФ Алианс България	160 122	3.75%
Албена АД	40 384	0.95%
Други юридически лица	533 398	12.47%
Физически лица	573 323	13.42%
<b>Общо</b>	<b>4 273 126</b>	<b>100.00%</b>

Акционери, притежаващи повече от 5 % от капитала на "Албена" АД към 31.12.2017 г. са:

<b>Акционери</b>	<b>31.12. 2017 година</b>	
	<b>Брой акции</b>	<b>Акционерно участие в %</b>
Албена Холдинг АД	2 708 614	63.39%
УПФ Доверие	257 285	6.02%

### **Съвет на Директорите на Дружеството-майка**

„Албена” АД е с едностепенна система на управление съгласно Търговския закон в Република България.

#### **Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон:**

Към 31 декември 2017 г. членовете на Съвета на директорите, притежават 7 296 бр. акции, които представляват 0.17 % 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.

Име	Брой акции	%	Брой акции	%
	Към 31.12.2017	акции от капитала	Към 31.12.2016	акции от капитала
Красимир Веселинов Станев	489	0.011	489	0.011
Маргита Петрова Тодорова	4160	0.097	4157	0.097
Иван Колев Калинков	2647	0.062	2647	0.062

#### **Информация по чл. 240б от Търговския закон:**

През изминалата 2017 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.

#### **Информация по чл. 187 д от Търговския закон**

Към 31.12.2016 г. Албена АД притежава 24610 бр. собствени акции (0,58% от капитала) на стойност 948 хил.лв.

На 16.02.2017 г. са изкупени обратно 15774 бр. собствени акции (0,37% от капитала) на стойност 1027 хил.лв., в резултат на упражнени по реда на чл.126 от ЗППЦК права от акционери на преобразуващото се дружество Албена Инвест Холдинг АД вследствие вливане в Албена АД вписано на 01.11.2016 г.

Към 31.12.2017 г. Албена АД притежава 40384 бр. собствени акции (0,95% от капитала) на стойност 1975 хил.лв. представени в позиция “придобити собствени акции”.

#### **Към 31 декември 2017 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:**

##### **1. Радосвет Радев – Председател на СД**

Дружества, в които е член на управителен орган, респективно надзорен съвет:

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

«Албена» АД, «Дарик Радио» АД, «Дарик Холдинг» АД, «Приморско клуб» ЕАД, «Дарик академия» ЕООД, «Дарик 90 София» ЕООД «Цитадела» ЕООД, «Доверие Обединен Холдинг» АД, «Доверие-Капитал» АД, «Доверие Брико» АД, «Ейч Ар Кепитъл» АД, «Дунав» АД, Фондация «Атанас Буров», Сдружение «Сюз на Българските Национални Електронни Медии», Сдружение «Национален борд по туризъм», Фондация «Тракия», Сдружение «Български бизнес клуб Въздаждане», Сдружение «БСК-Сюз на българския бизнес», Сдружение «Български читалищен съюз Света София».

Притежава повече от 25 на сто от капитала в следните дружества:

«Медиамикс груп» ООД, «Ел Джи Ар Консулт» ООД, "Дарик Радио " АД, "Дарик Холдинг" АД, Рекламна Агенция Дарик (Рад) ЕООД, «Ейч Ар Кепитъл» АД, «Фейском» ООД, «Аквапоникс България» ЕООД, «Дарик скай» ЕООД, «Дарик Академия» ЕООД, «Дарик 90 София» ЕООД, «Цитадела» ЕООД.

## **2. Иван Калинин – Зам. председател на СД**

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

„Бряст – Д” АД, "Албена" АД, „Албена Холдинг” АД, «РМД Птици и птичи продукти»АД

Притежава повече от 25 на сто от капитала в следните дружества:

„Бряст – Д” АД

## **3. Красимир Станев – Член на СД; Изпълнителен директор на Дружеството**

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

“Албена Холдинг” АД, „Приморско клуб” ЕАД; „Екоагро“ АД; „Перпетуум Мобиле БГ“ АД; "Албена" АД

Притежава повече от 25 на сто от капитала в следните дружества:

„Ен Джи А” АД

## **4. Маргита Тодорова – Член на СД**

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

“Албена Холдинг” АД, "Албена" АД, "Здравно Учреждение Медика – Албена" АД, “МЦ Медика-Албена“ ЕАД, “Бялата Лагуна“ ЕАД

## **5. Даниела Петкова – представител на Ди Ви Консултинг ЕООД – Член на СД**

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

ПОК “Доверие“ АД

Притежава повече от 25 на сто от капитала в следните дружества:

“Свимар“ ООД

Изпълнителен Директор на Дружеството е: Красимир Веселинов Станев.

## **Лица, натоварени с общо управление - състав на одитния комитет на Албена АД:**

Магдалена Стоянова - Председател

Гинка Йорданова

Янко Каменов

## **IV. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК**

При осъществяване на своята дейност, Групата е изложена на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати задължението си – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Групата;
- Ликвиден риск: рискът Групата 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 Групата е изложена 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 изправена Групата.

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.

Групата 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 изложена Групата при осъществяване на търговските ѝ операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

#### Валутен риск

Групата не е изложена на съществен валутен риск, защото основно нейните операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

31 декември 2017	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Други нетекущи вземания			297		297
Нетекущи вземания от свързани лица			668		668
Инвестиции на разположение за продажба			20	9	29
Инвестиции държани до падеж	101		4		105
Текущи търговски и други вземания		351	1687	2	2040
Текущи вземания от свързани лица			160		160
Парични средства и еквиваленти	2613	2187	2055	424	7279
	<b>2714</b>	<b>2538</b>	<b>4891</b>	<b>435</b>	<b>10578</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг		54564	18312		72876
Нетекущи задължения към свързани лица			632		632
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг		12695	881		13576
Текущи търговски и други задължения		367	15371	78	15816
Текущи задължения към свързани лица			259		259
		<b>67626</b>	<b>35455</b>	<b>78</b>	<b>103159</b>

31 декември 2016	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Други нетекущи вземания			350		350
Инвестиции на разположение за продажба			20	9	29
Инвестиции държани до падеж	173		12		185
Текущи търговски и други вземания	32	670	1947		2649
Текущи вземания от свързани лица			962		962
Срочни депозити			306		306
Парични средства и еквиваленти	2972	6135	4867	509	14483
	<b>3177</b>	<b>6805</b>	<b>8464</b>	<b>518</b>	<b>18964</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг		61884			61884
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг		18102	228		18330
Текущи търговски и други задължения		409	6554	136	7099
Текущи задължения към свързани лица			1061		1061
		<b>80395</b>	<b>7843</b>	<b>136</b>	<b>88374</b>

### Ценови риск

Ценовата политика е функция от следните фактори – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите, регулаторни режими. Групата 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 Групата 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 Групата, 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, Групата е възприела политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България, с висока репутация и доказан стабилитет.

Групата не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Групата предоставя заеми основно на свързани лица, като се изискват и съответните обезпечения – записи на заповед и/или ипотeki 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.

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 Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Тя провежда консервативна политика по управление на ликвидността чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Групата 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 Групата 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.

	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 до 10 години	Общо
<b>31 декември 2017</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<i>Финансови активи</i>					
Други нетекущи вземания				297	297
Нетекущи вземания от свързани лица				680	680
Текущи вземания от свързани лица			168		168
Текущи търговски и други вземания	1389	651			2040
Инвестиции на разположение за продажба				29	29
Инвестиции държани до падеж	50		4	51	105
Парични средства и еквиваленти	6331	4	944		7279
	<u>7770</u>	<u>655</u>	<u>1116</u>	<u>1057</u>	<u>10598</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг				84189	84189
Нетекущи задължения към свързани лица				654	654
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	407	380	14892		15879
Текущи търговски и други задължения	5122	8136	2558		15816
Текущи задължения към свързани лица	50		224		274
	<u>5579</u>	<u>8516</u>	<u>17674</u>	<u>84843</u>	<u>116612</u>
<b>31 декември 2016</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<i>Финансови активи</i>					
Други нетекущи вземания				350	350
Текущи вземания от свързани лица			968		968
Текущи търговски и други вземания	2207	12	430		2649

Инвестиции на разположение за продажба				29	29
Инвестиции държани до падеж	58		5	122	185
Срочни депозити		2	306		308
Парични средства и еквиваленти	14108	202	173		14483
	<u>16373</u>	<u>216</u>	<u>1882</u>	<u>501</u>	<u>18972</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг				79748	79748
Нетекущи търговски задължения					38
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	574	614	21523		22711
Текущи търговски и други задължения	2205	3423	1172	261	7061
Текущи задължения към свързани лица	34		1007	57	1098
	<u>2813</u>	<u>4037</u>	<u>23702</u>	<u>80104</u>	<u>110656</u>

### Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

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. За да хеджира тези рискове, Групата използва деривативи и други хеджиращи инструменти - хеджиране на паричен поток. Политиката на Групата 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 Групата 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, 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 Групата към лихвения риск:

	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
31 декември 2017				
Финансови активи	809	7279	2490	10578
Финансови пасиви	784	83400	18975	103159
	<u>25</u>	<u>(76121)</u>	<u>(16485)</u>	<u>(92581)</u>
31 декември 2016				
Финансови активи	646	15735	2583	18964
Финансови пасиви	28	79712	8634	88374
	<u>618</u>	<u>(63977)</u>	<u>(6051)</u>	<u>(69410)</u>

Таблицата по-долу показва чувствителността на Групата 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 2017	Променлив лихвен	При увеличение	Ефект от увеличението
	%	с 0,5%	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	7279	7315	36
Финансови пасиви	83400	83817	417
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(381)</b>

  

31 декември 2016	Променлив лихвен	При увеличение	Ефект от увеличението
	%	с 0,5%	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	15735	15814	79
Финансови пасиви	79712	80111	399
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(320)</b>

#### Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Групата цели да създава и поддържа възможности 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.

Групата управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Групата може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции.

През годините, приключващи на 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

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 консолидирания отчет за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в консолидирания отчет за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Общо заеми и лизинг	87184	81218
<b>Намалени с: парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>(7279)</b>	<b>(14483)</b>
<b>Нетен дълг</b>	<b>79905</b>	<b>66735</b>
Общо собствен капитал	472265	462129
Общо капитал	<b>552170</b>	<b>528864</b>
Съотношение на задлъжнялост	<b>14.47%</b>	<b>12.62%</b>

## **V. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА „АЛБЕНА” АД И НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА**

През 2018 година ръководството на Групата очаква постигане на икономически и финансов резултат в съответствие с интересите на акционерите.

Предприети са мерки за увеличаване на приходите, за ограничаване на разходите и постигане на по-добър финансов резултат през 2018 г.

## **VI. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ**

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

## **VII. 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 откритването на евентуални злоупотреби и други нередности.

## **VIII. 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.

Информация за основните приходи на Групата е посочена в раздел II. т.2.1.

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 ключови пазари е посочена в раздел II. т.1.

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

На 16.02.2017 г. в резултат на упражнени по реда на чл. 126 от ЗППЗК права от акционери на прекратеното Албена Инвест Холдинг АД са изкупени обратно 15774 бр.акции на стойност 1027 хил.лв.

През първото тримесечие на 2017 г. Дружеството-майка „Албена“ АД продаде 100 % от акционерното участие във „Фохар“ АД.

През първото тримесечие на 2017 г. Дружеството-майка „Албена“ АД увеличава капитала на „Бялата Лагуна“ ЕАД с парична вноска в размер на 800 хил.лв.

През трето тримесечие на 2017 г. Дружеството-майка „Албена“ АД увеличава капитала на Приморско клуб ЕАД с 4000 хил.лв.

През четвърто тримесечие на 2017 г. е извършено реструктуриране на дружества от групата на „Албена“ АД:

Извършено е преобразуване на „Ико бизнес“ АД и „Добруджански текстил“ АД, чрез вливането им в „ИДИС“ АД.

Извършено е преобразуване на „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД чрез вливането му в МЦ „Медика-Албена“ ЕАД.

„Актив СИП“ ООД е трансформирано в еднолично дружество с ограничена отговорност с едноличен собственик на капитала „Екострой“ АД.

През четвърто тримесечие на 2017 г. Дружеството-майка „Албена“ АД прави допълнителна парична вноска в капитала на „Фламинго Турс“ ЕООД в размер на 880 хил.лв.

**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 Групата със свързани лица през 2017 г. са:

Покупки от свързани лица	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Бряст Д АД	813	118
<b>Общо</b>	<b>813</b>	<b>118</b>
<b>Видове покупки от свързани лица</b>	<b>2017 BGN'000</b>	<b>2015 BGN'000</b>
Покупка на стоки, материали, ДМА	813	118
<b>Общо</b>	<b>813</b>	<b>118</b>
<b>Получени заеми</b>	<b>2017 BGN'000</b>	<b>2016 BGN'000</b>
Албена Холдинг АД		1670
<b>Общо</b>		<b>1670</b>
<b>Погашения по получени заеми</b>	<b>2017 BGN'000</b>	<b>2016 BGN'000</b>

Албена Холдинг АД		700
Физическо лице		150
<b>Общо</b>		<b>850</b>
<b>Предоставени депозити</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Албена Холдинг АД		1460
<b>Общо</b>		<b>1460</b>
<b>Възстановени предоставени депозити</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Албена Холдинг АД	238	500
<b>Общо</b>	<b>238</b>	<b>500</b>

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

През 2017 г. не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на Групата 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.**

През 2017 г. няма настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер, които имат съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

**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.**

Дъщерни предприятия регистрирани в страната:	Процент на инвестицията	
	31.Декември.17	31.Декември.16
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
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100
Алфа консулт 2000 ЕООД	100	100
Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна	100	100

Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Фохар АД – гр. София до 16.01.2017 г.	99.70	99.70
Ико - Бизнес АД – гр. Пловдив до 19.10.2017 г.		99.68
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.88
Хемустурист АД – гр. Габрово	98.39	98.39
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Соколец-Боровец АД – к.к. Боровец	98.16	98.16
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Добруджнски текстил АД – гр. Добрич до 19.10.2017 г.		93.69
България-29 АД - гр. София	86.94	86.94
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	52.23	52.23

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:** **Процент на инвестицията**  
**31.Декември.17** **31.Декември.16**

Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89.43	89.43
Визит България ЕООД – Румъния	100	100
Фламинго Турс ЕООД - Германия	100	100

**Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:** **Процент на инвестицията**  
**31 декември 2017** **31 декември 2016**

Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Интерскай АД и асоциирано на Екострой АД до 06.11.2017 г. ; дъщерно дружество на Екострой АД към 31.12.2017г.	67	90.09
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 до 23.10.2017г.		100
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	98.06	99.68

Дружествата Приморско клуб ЕАД и Интерскай АД са публични, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и са вписани в Регистъра на публичните дружества воден от Комисията по финансов надзор.

**Асоциирани предприятия регистрирани в страната:** **Процент на инвестицията**  
**31 декември 2017** **31 декември 2016**

Здравно учреждение Медика Албена	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90
Медицински център Медикс България ООД, чрез Медицински център Медика Албена ЕАД	40	40

**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 Групата са посочени в приложенията към годишен консолидиран финансов отчет в т.19 – Нетекущи задължения по заеми финансов лизинг и т.23 - Текущи задължения по заеми финансов лизинг.

През 2017 г. „Албена“ АД – Дружество-майка в качеството на заемополучател сключи следните договори за инвестиционен кредит:

1. Договор за банков кредит за финансиране и рефинансиране на инвестиционна програма 2017 година

- размер на кредита 16 000 000 лв.
- погасяване: гратисен период до 30.06.2019 година и след гратисния период изплащане на кредита до 2023 г.;
- лихвен процент за редовна главница: 3-месечен SOFIBOR + надбавка
- обезпечение: Ипотека върху недвижими имоти, собственост на „Албена“ АД.

2. Договор за банков кредит за финансиране и рефинансиране на инвестиционна програма 2018 година

- размер на кредита 16 000 000 лв.
- погасяване: гратисен период до 30.06.2020 година и след гратисния период изплащане на кредита до 2024 г.;
- лихвен процент за редовна главница: 3-месечен SOFIBOR + надбавка
- обезпечение: Ипотека върху недвижими имоти, собственост на „Албена“ АД.

3. Договор за заем с контрагент в размер на 2 500 000 евро за финансиране на инвестиционна програма 2018 година при фиксиран лихвен процент. Срок на погасяване до м.октомври 2020 година, без обезпечение.

4. През 2017 г. е извършено предоговаряне на падежните срокове на заем на „Еко Агро“ АД от „Албена Холдинг“ АД в размер на 732 000 лева със срок за погасяване до 2021 година.

**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 2017 г. „Албена“ АД – Дружеството-майка в качеството на заемодател сключи следните договори за заем:

- Отпуснат заем на физическо лице-служител на дружеството-майка в размер на 30 000.лв, с фиксирана лихва и срок на погасяване до 2020 година.
- Предоговорен заем в размер на 732 000 хил.лева, предоставен от Албена Холдинг АД на „Еко Агро“ АД.

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

Средствата получени в две от дъщерните дружества в Групата от емитиране на ценни книжа през отчетния период са използвани за инвестиции във връзка с дейността им.



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

В публикувания предварителен финансов отчет посоченият нетен финансов резултат е 10 977 хил. лв. Разликите произтичат основно от консолидационни процедури.

**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 Група „Албена“ АД относно управлението на финансовите ресурси е насочена към инвестиране на свободните такива в оптимизиране и подобряване качеството на предлаганите туристически услуги.

Групата 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.**

Групата има достатъчно възможности за реализация на инвестиционните си намерения чрез собствени средства и заеман капитал, продажба на инвестиции и др.

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

Няма настъпили промени през 2017 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.**

Вътрешният контрол е определен като цялостен процес, интегриран в дейността на Групата, осъществяван от Съвета на директорите, Одитния комитет, от ръководството и от служителите.

В Групата е изграден адекватен и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси на компанията и гарантира:

- съответствие със законодателството
- съответствие с вътрешните актове и договорите;
- надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация;
- икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- опазване на активите и информацията

Всяко лице в Групата носи определена отговорност по отношение на вътрешния контрол. Цялостната отговорност за вътрешния контрол се носи от Ръководството. Ключова е ролята и на ръководителите от всички управленски нива - директори, началници, мениджъри и т.н., тъй като съобразно функциите си и йерархията в Групата, те управляват ръководените от тях звена и организират вътрешния контрол в тях. Те носят пряка отговорност

за всички дейности и процеси, както и за създаването и поддържането на системите за вътрешен контрол в поверените им звена и се отчитат пред горестоящия ръководител.

Установени са вътрешни правила и норми и налагане на ценностите за почтеност и етично поведение, поет е ангажимент за компетентност за всяко работно място с изискване за специфични за длъжността познания и умения, разработени са и са внедрени вътрешни правила и наредби, създадена е адекватна организационна структура, осигуряваща разделение на отговорностите, йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване. Следва се последователна политика на делегиране на правомощия и отговорности и политика на управление на човешките ресурси.

Процесът на предприятието за оценка на риска обхваща следните етапи:

- идентифициране на рисковете
- анализ и оценка на рисковете
- определяне на реакция
- мониторинг и проследяване на процеса

Рисковете, имащи отношение към надеждното финансово отчитане, включват външни и вътрешни събития, сделки и обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да инициира, регистрира, обработва и отчита финансовите данни. Ръководството прилага консервативен и критичен подход при идентифициране на бизнес рисковете, съществени за изготвянето на финансов отчет в съответствие с приложимата за предприятието обща рамка за финансово отчитане, оценява тяхното значение, оценява вероятността от тяхното възникване и взема решения за това как да отговори на тези рискове и как да ги управлява и как да оценява съответно резултатите.

В Групата функционират следните контролни механизми:

- превантивни - предназначени да попречат на възникването на нежелани събития;
- разкриващи - чрез които се установяват възникнали вече нежелани събития;
- коригиращи - предназначени за поправяне на последиците от настъпили нежелани събития.

Контролни дейности, гарантиращи ефективното функциониране на вътрешния контрол:

- **Процедури за разрешаване** - с тях се регулира процесът на вземане на решения и те са съобразени с организационната и управленска структура
- **Процедури за одобрение** - те регулират утвърждаването (заверката) на транзакции, данни или документи, с което действие се приключват или валидизират процеси, действия, предложения и/или последици от тях.
- **Процедури за оторизиране** - те регулират извършването на операции, дейности и т.н. само от определени лица, които действат в рамките на своите правомощия.
- **Разделяне на отговорностите и задълженията** - това е принцип, който цели да се минимизират рисковете от грешки, нередности и нарушения, и тяхното неразкриване.
- **Система на двоен подпис** - това е процедура, която предвижда поемането на всяко финансово задължение (склучване на договор, заповед за назначаване, заповед за командироване и т.н.) и извършването на плащане (платежно нареждане, разходен касов ордер и т.н.) да се извършва след задължително полагане на два подписа.
- **Предварителен контрол за законосъобразност** - това е превантивна контролна дейност, която се извършва непосредствено преди поемане на задължение от страна на ръководството.
- **Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно отчитане на всички операции** – включва използването на стандартизирани документи, специфични за дейността на дружеството, утвърден график за документооборота, своевременно и точно отчитане на стопанските операции, разработени са и са утвърдени адекватни счетоводни политики, прилагане на адекватни приблизителни оценки на база исторически опит и със

- съдействието на вътрешни и външни експертни лица, равнение, анализ и контрол по изпълнението.
- **Физически контроли** – осигуряват физическото опазване на активите, вкл. предпазни мерки, наличие на одобрения за достъп до компютърни програми и файлове с данни, периодично преброяване и сравняване със сумите, отразени в контролните документи.
  - **Процедури по обработка на информацията** – внедрена е автоматизирана обработка на данните, използваните приложни програми се актуализират и усъвършенстват регулярно, извършват се проверки на математическата точност на записите, поддържане, преглед, анализ и равнение на сметки и оборотни ведомости, преглед на автоматизираните контроли чрез преглед на входящи и изходящи данни.
  - **Процедури по наблюдение** - това са процедури, които включват оперативен контрол върху ежедневната работа, преценка на ръководството дали контролите работят ефективно, както това е предвидено и дали следва да бъдат модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията
  - **Прегледи на изпълнението и резултатите от дейността** - тези контролни дейности включват прегледи и анализи на реалните резултати спрямо бюджети, прогнози и резултати от предходни периоди; обвързването на различни групи от данни – оперативни или финансови – едни с други, заедно с анализи на взаимовръзки и проучвателни и корективни мерки; сравнение на вътрешни данни с външни източници на информация; преглед на резултати от работата по функции или по дейности.
  - **Антикорупционни процедури** - те регламентират сигнализирането, проверката, разкриването и докладването на слабости, пропуски и нарушения, които създават предпоставки за корупция, измами и нередности.
  - **Правила за управление на човешките ресурси** - създадени са вътрешни правила и процедури на фирмата относно подбора, назначаването, обучението, оценяването, повишаването (понижаването) в длъжност, заплащането, преназначаването и прекратяването на правоотношенията със служителите.
  - **Процедури по архивиране и съхраняване на информацията** - съгласно нормативните изисквания и специфичните потребности на дружеството
  - **Правила за спазване на личната почтеност и професионална етика** - те съдържат механизъм за санкциониране на служителите в случай на нарушение на етичните ценности и професионалното поведение съгласно действащото трудово законодателство.

Системата за управление на рисковете е посочена в раздел III.

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

Последните промени в органите на управление на дружеството-майка са вписани в Търговския регистър на 12 май 2016 г.

Няма промяна в представителната власт на Дружеството-майка.

#### **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.

През 2017 година групата е изплатила възнаграждения на членовете на управителни и контролни органи на „Албена“ АД и негови дъщерни дружества в размер на 1 404 хил.лв.

Групата не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

Изплатените възнаграждения са включени в разходите на съответните дружества.

**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.**

Мариела Милкова Цанкова,  
Офис 321 в административната сграда на „Албена“ АД, к.к. Албена,  
Телефон за контакти: 0885 853 027

## **IX. Декларация за корпоративно управление на Група АЛБЕНА**

На проведено заседание на Съвета на директорите от 30.11.2016 година, Управителният орган на дружеството като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансираните взаимоотношения между Ръководните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни - служители, търговски партньори, кредитори, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло прие решение да спазва Национален кодекс за корпоративно управление, създаден през месец октомври 2007 година и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през месец февруари 2012 година и месец април 2016 година, публикуван на сайта на БФБ.

I. В своята дейност „Албена“ АД се ръководи от националните принципи на корпоративно управление, препоръчани за прилагане от Националната комисия по корпоративно управление и утвърдени с Решение № 461-ККУ/30.06.2016 година на Комисията за финансов надзор.

„Албена“ АД спазва приетия Кодекс като ефективното прилагане на добрите практики за корпоративно управление допринасят за постигане на устойчив растеж, просперитет и прозрачност във взаимоотношения с всички заинтересовани страни.

„Албена“ АД прилага Етичен кодекс, приет на Съвет на директорите на заседание, проведено на 18.05.2013 година.

Управителният орган на „Албена“ АД работи активно за:

1. Създаване на условия акционерите в дружеството да упражняват в пълна степен правата си;

2. Прилагане на принципите за прозрачност, независимост и отговорност при избора на Управителните органи на Дружеството;

3. Създаване на предпоставки за многообразие по отношение на ръководните, управителните и контролните органи в дружеството.

4. Съветът на директорите на „Албена“ АД се състои от 5 (пет) члена, които са избирани от Общото събрание на акционерите, за определен мандат.

В съвета на директорите двама от членовете са независими по смисъла на чл. 116а, ал. 2 ЗППЦК. Председателят на Съвета е независим член. Членовете на съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения.

Съветът изпълнява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерното дружество. Приема организационната структура на дружеството; Приема и предлага за одобрение от Общото събрание на акционерите годишния финансов отчет и доклада за дейността на Дружеството; Въз основа на финансовите резултати от дейността на Дружеството в края на финансовата година прави предложение за разпределение на печалбата.

Съветът на директорите е възложил управлението на изпълнителен член, който представлява дружеството пред трети лица. Изпълнителният директор изпълнява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерното дружество.

При изпълнение на своите задачи и задължения Съветът на директорите и Изпълнителният член се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност, компетентност и прозрачност.

5. Изпълнителният директор: управлява и представлява „Албена“ АД; ръководи оперативната дейност на Дружеството; взема всички решения, които не са в изрична компетентност на Общото събрание на акционерите и Съвет на директорите;

II. Членовете на Управителния орган се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност и спазват Етичния кодекс. Членовете на съвета в своята дейност прилагат принципа за избягване и недопускане на реален или потенциален конфликт на интереси.

1. При назначаване на кадрите в Дружеството ръководството на „Албена“ АД се стреми да налага принципът за многообразие при подбора и оценката на ръководните, управителните и контролни органи на Дружеството като счита, че тази политика допринася за осигуряване на надеждна система за управление и контрол, основана на принципите за прозрачност и независимост.

2. Критериите при подбора и оценка на кадрите от ръководните, управителните и контролни органи в „Албена“ АД са:

\* Избират се само дееспособни физически или юридически лица, като не се въвеждат ограничения, свързани с възраст, пол, националност, образование;

\* Лицата следва да се ползват с добро име и репутация, професионален опит и управленски умения, предвид сложността и спецификата на осъществяваните от Дружеството дейности;

\* Стремеж към поддържане на баланс между опита, професионализма, познаването на дейността, както и независимостта и обективността в изразяването на мнения и вземане на решения;

### III. Система за вътрешен контрол:

В „Албена“ АД е установена система за вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини. Системата за вътрешния контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегическите цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, и съответствие с нормативните изисквания. Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Дружеството и ръководителите на структурни подразделения. Контролните функции на участниците в системата за вътрешен контрол са регламентирани в длъжностните характеристики на съответните лица.

#### Система за управление на рисковете:

Ръководството на Дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията се за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики. Системата за управление на риска определя правомощията и отговорностите в структурните подразделения на Дружеството, организацията и реда за взаимодействие при управление на рисковете, анализ и оценка на информация, свързана с рискове, изготвяне на периодична отчетност на управление на рисковете. Управлението на риска се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от стопанските дейности, развивани от Дружеството, и системата за корпоративно управление на Дружеството.

*Основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане в предприятието са описани в раздел VIII, т. 15.*

Приетите от дружеството инвестиционни и стратегически решения са обосновани след разглеждане и анализиране на текущи и бъдещи рискове по отношение на дружеството. Възприетият подход е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост на Дружеството.

#### Защита правата на акционерите:

„Албена“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери.

За удовлетворяване потребностите на акционерите и инвеститорите относно получаване на пълна, актуална и достоверна информация за дейността, Дружеството прилага корпоративна информационна политика и предоставя необходимата информация в съответствие със законовите изисквания на Република България в съответните направления.

„Албена“ АД се ръководи от приложимите изисквания на българското законодателство по отношение на задължителното разкриване на информация в указаните обеми, ред и срокове - данни за Дружеството; данни за акционерната структура, устройствените актове на Дружеството, данни за управителните органи, годишни финансови отчети, материали за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството и друга информация, представляваща обществен интерес по смисъла на закона.

IV. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

A. Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

„Албена“ АД е част от Групата „Албена“ в Република България и се контролира пряко от „Албена Холдинг“ АД, ЕИК 124025536, което към 31.12.2017 г. притежава мажоритарния дял акции – 63.39% от акциите на Дружеството. В дружеството майка няма крайно контролиращо лице.

Към датата 31.12.2017 г. към „Албена“ АД не са отправяни предложения за поглъщане

и/или вливане в друго дружество.

В. Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Акциите на „Албена” АД не установяват специални права на контрол на своите притежатели. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната стойност на акцията.

С. Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Уставът на „Албена” АД не предвижда специални права или ограничения за акционерите в Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на Дружеството, съответно - на увеличението на капитала в търговския регистър.

Д. Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Измененията на устава на дружеството, промени в състава на Съвета на директорите, както и условията за обратно изкупуване на акции се определят и извършват с Решение на Общото събрание на акционерите.

Е. Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Членовете на Съвета на Директорите нямат особени правомощия, свързани с обратно изкупуване на акции на Дружеството.

У. „Албена” АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

Правилата за работа на съвета са регламентирани в Устава на Акционерното дружество. При изпълнение на своите задачи и задължения членовете на Съвета се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност и компетентност.

Компетенциите на Общото събрание на акционерите са регламентирани в чл. 20 от Устава на Дружеството, в чл. 221 от Търговския закон и специалния закон ЗППЦК.

Информация за правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета е посочена в чл. 30 и чл. 31 от Устава на „Албена” АД.

Капиталът на „Албена” АД може да бъде увеличаван по решение на Общото събрание на акционерите чрез:

- издаване на нови акции,
- увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, или
- превръщане на облигации в акции.

Капиталът на Дружеството не може да се увеличава по решение на Съвета на директорите.

Намаляването на капитала на Дружеството става по решение на Общото събрание на акционерите. В решението трябва да се съдържа целта на намаляването и начина, по който то ще се извърши.

Членовете на Съвета на Директорите нямат особени правомощия, свързани с обратно изкупуване на акции на Дружеството.

Заинтересовани лица:

Поради възможността заинтересованите лица да оказват непосредствено влияние върху корпоративното управление на Дружеството, „Албена” АД идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери

на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие директно въздействие и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч. собственици/акционери, органи на държавната власт и местното самоуправление, доставчици, клиенти, служители, кредитори, обществени групи и други.

Дружеството се придържа към принципа за откритост на информацията за дейността си, стреми се да изгражда и поддържа устойчиви, конструктивни взаимоотношения с органите на държавната власт и местното управление. Дружеството изпълнява своята дейност в строго съответствие със законите и другите нормативни правови актове на Република България. Отношенията на Дружеството с органите на държавната власт и местно самоуправление се базират на принципите на отговорност, добросъвестност, професионализъм, партньорство, взаимно доверие, а също така уважение и ненарушаване на поетите задължения.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния консолидиран доклад за дейността за 2017 година на Група Албена.

## **X. Нефинансова декларация**

### **1. Описание на бизнес модела**

Информация е посочена в раздел I

### **2. Описание на политиките, които предприятието е приело и следва по отношение на екологичните и социалните въпроси, включително дейностите, които е извършило през отчетния период и резултатите от тях:**

#### **Екологична политика**

„Албена“ АД- Дружеството-майка е подело редица инициативи, с които да затвърди ваканционното селище като залено място за отдых, което да съчетава морския туризъм с естествената, девствена и непокътната природа.

„Албена“ АД - Дружеството-майка вече 10 години използва успешно соларно-термични колектори за загряване на вода чрез използване на слънчевата радиация. Към момента 7 обекта разполагат с такива инсталации – хотелите Парадайс Блу, Фламинго Гранд, Фламинго, Калиакра, Боряна, Добруджа и Арабела Бийч, а общата колекторна площ възлиза на 1810 м<sup>2</sup>.

За по-доброто усвояване на генерираната соларна електроенергия Група Албена участва в пилотен проект INVADe по програма на Европейската комисия за Наука и Иновации Хоризонт 2020. В рамките на INVADe в Хотел Фламинго Гранд ще бъдат инсталирани фотоволтаична инсталация и централизирана батерия, чрез които ще може да се балансира волатилната генерация на енергия от слънцето. Разрочения доход от полученото финансиране към 31 декември е в размер на 700 хил.лв., посочено в Приложение 36 към Консолидирания годишен финансов отчет.

Група Албена въведе и много промени, свързани с еко идентичността на ваканционното селище, сред които са:

- нова паркинг политика, с цел намаляване на вредните емисии от автомобилите; изградени са 5 нови зелени паркинга с 1210 паркоместа, които са с 82 % повече спрямо 2016г.;
- безплатни електрически шатъл бусове пътуват от паркова зона до плажа на ваканционното селище;
- пуснат е в експлоатация ескалатор, подпомагащ по-лесното предвижване на гостите от парковата зона до плажа;
- масово се налагат електрическите голф колички и електрическите велосипеди за локален транспорт.
- за комфорта на клиентите се обособяват все повече пешеходни зони.
- при водните спортове се стимулират тези, при които не се използват двигатели с вътрешно горене за сметка на водни колелета, кану каяк, малки платноходки и др.

В Групата се извършва разделно събиране на отпадъците. Сключени са договори с фирми за разделно сметосъбиране и рециклиране на отпадъците, изкупуване на отработените мазнини от дейността на ресторантите и странични животински продукти.



Чрез своето дъщерно дружество Еко Агро, специализирано в производството, продажбата и предлагането на екологично чисти продукти в собствените си хотели и ресторанти, Албена успява да поддържа най-високо качество на предлаганата храна. Еко Агро произвежда целогодишно градински зеленчуци и пресни билки и подправки в зеленчуковата си градина, а 4 отопляеми оранжерии са свързани към биогаз инсталацията собственост на другото дъщерно дружество Перпетуум Мобиле БГ, като чрез ко-генерация се използва възобновяема топлинна енергия вместо изключително замърсяващите изкопаеми горива.

Дъщерното дружество Перпетуум Мобиле БГ разполага със собствена биогаз инсталация, която използва за суровина силажна царевица, а след преработката ѝ отдава 1 МВт електрическа енергия и 1 МВт топлоенергия. Тя има капацитет да произвежда по 8000 МВтч електроенергия годишно, но заради ограничения в актуалното действащо законодателство към момента тя произвежда 6500 МВтч годишно. За сравнение, Албена годишно консумира средно по 22 000 МВтч електроенергия. Следователно около 30% от енергията в общия енергиен баланс е произведена от Перпетуум Мобиле БГ. Остатъкният продукт на инсталацията е биологична тор, която се използва пълноценно в селското стопанство.

На 25.09.2017 г. с решение на Съвета на Директорите е приета Стратегия за устойчиво развитие на „Албена“ АД- Дружеството-майка. Следвайки описаните мерки в тази стратегия, Албена ще произвежда сама още по-голяма част от необходимата ѝ енергия, ще намали загубите на питейна вода, ще повиши качеството на предлаганите храни, ще намали количеството на отпадъците, ще запази и повиши качеството на въздуха и ще продължи да бъде социално отговорна.

Сертифицирането на всички тези усилия от програми като TravelLife и TUIHoli подсилва имиджа на Групата като „зелена“ дестинация и го налага като конкурентно предимство и основен мотив за продажби.

#### **Социална политика**

Като важен фактор за устойчивото развитие, Група Албена се грижи за професионалното и личностното израстване на своите служители.

Работната среда се крепи на уменията на служителите да работят заедно, като няма универсален правилен начин да се стимулира работа в екип.

Социалната програма на Групата е регламентирана в Колективен трудов договор, изготвен в съответствие с изискванията на Кодекса на труда.

Създадени са условия за мотивиране на персонала чрез нефинансови средства:

- Социално-психологически климат и среда на колектива
- Право на вземане на решения и тяхното прилагане
- Позитивна и конструктивна критика
- Състезателна програма/организиране на конкурси/
- Обучения за повишаване на знанията и професионалната квалификация на персонала
- Формиране на корпоративна политика чрез тимбилдинги, семинари
- Стимулиране на инициативността и креативността.

Групата насочва средства за социални мероприятия чрез предоставяне на карти за почивка както на работниците и служителите, така и на техните семейства. Предоставени са условия за профилактично медицинско обслужване и правото на отстъпка при ползването на балнеологични услуги.

Групата подкрепя проекти и инициативи, които спомагат за подобряване на регионалната инфраструктура и благосъстоянието на местното население. На територията на ваканционното селище се намира колеж по хотелиерско и ресторантьорско обслужване, където ежегодно се провеждат и различни видове курсове.

### **3. Целите, рисковете и задачите, които предстоят по отношение на екологичните и социалните политики, включително описание на такива дейности, които биха**

**довели до неблагоприятно въздействие върху екологията, служителите или други социални въпроси:**

Устойчивият туризъм има за цел не просто да влияе на туристите по време на пътуването им, но и да формира у тях култура за опазване на ресурсите след като приключат своята туристическа ваканция. Това е еволюция в туризма, която интегрира интересите на туристите с тези на представителите на местната общност. Чрез последователност и развитие на усилията на ниво политика за опазване на природните ресурси, повишаване на чувствителността на гостите и служителите на хотелите върху въпросите, касаещи екологичната среда, Група Албена си поставя за цел да постигне синергия между икономически растеж, грижа към околната среда и социален ефект.

Поетапно всички хотели ще бъдат оборудвани с инсталации за слънчево затопляне на битова гореща вода, започвайки от Лагуна Маре, Лагуна Бийч, Лагуна Гардън, Ралица Акваклуб, Ралица Супериор Делукс, Вита Парк, Славуна, Мура, Малибу и т.н.

За оползотворяване на биологичните отпадъци Група Албена има намерение да инвестира в разширение на биогаз-инсталация в едно от дъщерните дружества или изграждане на нова.

За постоянното следене на качеството на въздуха ще се грижат IoT-сензори, които за по-добра прозрачност ще имат възможност да предават данните в реално време за нашите клиенти.

Усилията на ръководството в краткосрочен и дългосрочен план са насочени към защита на човешките права, балансиране на социалните несправедливости и половото неравенство, осигуряване на по-дълга заетост на местното население с цел намаляване на безработицата, повишаване на доходите, използване на местни ресурси и насърчаване на бизнеси, свързани с туризма.

Разработване на стратегии за растеж, намаляване на трудовите злоупотреки на работното място, намаление на постъпили жалби по трудови правни спорове и създаване на повече социални придобивки.

Насърчаване на заетостта, подобряване условията на живот и труд, подходяща социална закрила, социален диалог, развитие на човешките ресурси с оглед високо и устойчиво равнище на заетост и борба с изключване от социалния живот.

**4. Описание на основните показатели за резултатите от дейностите, свързани с екологичните и социалните въпроси**

Основен показател за прилагането на успешна политика по отношение на екологичните и социалните политики и дейността на Групата като цяло, е постигнатата висока удовлетвореност от страна на гостите. През 2017 г. оценката за отлично свършената работа е в повишените резултати и получени награди. Средният рейтинг на хотелите ни в Booking се е повишил с 0,16 от 7,50 на 7,66. Дванадесет от хотелите са с отличен рейтинг /над 8/, което е 40% от общия брой хотели участващи в този сайт. Средният процент на задоволеност в Holidaycheck се е повишил с 6, от 67 на 73.

Получихме и редица награди, като:

- Хотел „Гергана“ получи наградата „Best Location 2017“ или Най – добро местоположение за 2017 г. от немската фирма Schauinsland Reisen GmbH.
- Хотел „Лагуна Бийч“ печели 3-та награда в категория Net promoter score - за висока обща задоволеност от услугите в хотела и лоялност на гостите сред 40 клуба на TUI Франция
- Хотел „Магнолиите“ в „Приморско клуб“ е абсолютен фаворит сред 40 клуба на TUI Франция от веригата Lookéa в света и спечели първа награда в категория Ресторанти.
- Хотел „Ралица Акваклуб“ бе отличен от LuxairTours за "Най-продаван хотел" на 2017-та година.

- Хотел „Парадайс Блу Хотел § СПА“, Албена получи наградата за Най - добър хотелски комплекс в категория „Хотели и ваканционни комплекси" от националния конкурс "Сграда на годината България 2017".

Настоящата Нефинансова декларация представлява неразделна част от Годишния консолидиран доклад за дейността за 2017 година на Група Албена.

## **XII. Събития след края на отчетния период.**

На 19.03.2018 г. е финализирана сделка по продажба на дъщерно дружество ДП Екострой Украина.

Красимир Станев  
/Изпълнителен директор/