

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА  
ДЕЙНОСТТА**

**НА „АЛБЕНА” АД**

**към 31 декември 2021 ГОДИНА**

**съгласно изискванията на чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК**



## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

съгласно изискванията на чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

Албена” АД е най-голямата хотелиерска компания в България. Дружеството управлява множество дъщерни компании в индустрии, подкрепящи основния туристически бизнес - транспорт, медицина и балнеология, туроператорска дейност, селско стопанство, строителство.

Седалището и адресът на управление на дружеството е:  
с.Оброчище 9630  
к.к. Албена , Административна сграда  
обл. Добрич  
България

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; 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.

„Албена” АД – Дружеството майка притежава и управлява дъщерни компании, обединени в Икономическа Група “Албена”.

- От тях с основна дейност **също хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна” ЕАД, „Приморско Клуб” ЕАД, “Hotel des Masques” SA Анзер, Швейцария.

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,
- **Авиодейност и летищна дейност** – чрез „Интерскай” АД
- **Инвестиции** в инсталации за производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса - „Перпетуум Мобиле БГ” АД
- **Инвестиции в REAL ESTATE** – „Тихия кът” АД
- **Инвестиции в управление и стопанисване на недвижима собственост** – “Алфа Консулт 2000” ЕООД, “Идис” АД Актив сип” ЕООД

Дъщерните предприятия, страните в които са регистрирани и процента на собственост в тези предприятия са както следва:

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:**

	Процент на инвестицията	
	31.декември.21	31.Декември.20
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
Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	100	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.06
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	46.89	46.89

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:**

	Процент на инвестицията	
	31.декември.21	31.декември.20
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.21	31.Декември.20
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	98.06	98.06

Дружество Приморско клуб ЕАД е публично, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и е вписано в Регистъра на публичните дружества воден от Комисията по финансов надзор.

**I. Финансова информация към края на четвърто тримесечие на 2021 г.****Резултат към края на четвърто тримесечие на 2021 г.**

Към месец декември 2021 г. приходите от дейността на Икономическа група Албена са в размер на 79 545 хил.лв., за същия период на предходната 2020 г.са реализирани 45 434 хил.лв.

Себестойността на продажбите е в размер на 75 769 хил.лв., при 59 247 хил.лв. за същия период на 2020 г., а брутната консолидирана печалба към тримесечието на 2021 г. е в размер на 3 776 хил.лв., при загуба в размер на 13 813 хил лв за предходната година.

Другите доходи са в размер на 12 746 хил.лв. Общите и административни разходи за периода са в размер на 9 299 хил.лв. Финансови приходи са в размер на 353 хил лв, а финансовите разходи са в размер на 2 521 хил. лв.

За периода на четвърто тримесечие на 2021 г. Група Албена реализира консолидирана печалба преди облагане с данъци в размер на 5 014 хил.лв., при реализирана загуба за същия период на предходната година е в размер на 19 035 хил.лв.

### Отчет за финансовото състояние

Към 31.12.2021 г. активите на икономическа група Албена възлизат на 615 767 хил.лв., в т.ч. стойността на нетекущите активи е в размер на 586 381 хил.лв., а на текущите активи 28 386 хил.лв. Към 31.12.2020 г. активите на Групата са били 627 803 хил.лв.

Към 31.12.2021 г. сумата на капитала и резервите е в размер на 485 554 хил.лв., в т.ч. неконтролиращо участие 8 064 хил.лв. Нетекущите пасиви са в размер на 102 189 хил.лв., а текущите пасиви са в размер на 28 024 хил.лв.

Разпределението на акционерния капитал на дружеството – майка Албена АД е както следва:

Акционери	31 декември 2021 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 728 964	63.86%
УПФ Доверие	265 359	6.21%
ЗУПФ Алианс България	166 180	3.89%
Албена АД	40 384	0.95%
Други юридически лица	483 359	11.31%
Физически лица	588 880	13.78%
Общо	4 273 126	100%

Последните промени в Устава на Дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 08 юли 2011г.

Членовете на Съвета на директорите са преизбрани за нов 5-годишен мандат, като решението е вписано в Търговския регистър на 05.07.2019 г.

Последните промени в органите на управление са вписани в Търговския регистър на 22 декември 2021г. „Албена” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от 5 члена, както следва:

Миглена Петкова Пенева – председател на СД

Маргита Петрова Тодорова – Член и зам.председател на СД

Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор

Пламен Гочев Димитров – Член

Ди Ви Консултинг ЕООД - Член

Дружеството майка се представлява и управлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

### Публикуване на заверените годишни финансови отчети на „Албена” АД за 2020 г.

Годишният консолидиран финансов отчет и Доклада за дейността на Групата за 2020 г., както и всички останали законово изисквани документи са представени на КФН, БФБ и Обществеността. Публикувани са на [www.x3news.com](http://www.x3news.com), [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и на страниците на Албена <https://albena.bg/bg/korporativna-informaciya>

### II. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Групата е изложена на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати заем – 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.

### **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 ипотечи 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 и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Групата генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуриретът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

### **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.

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.

### **Управление на капиталовия риск**

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

## **III. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

Неблагоприятното въздействие на COVID-19 за туризма продължи и през Сезон Лято'2021, като постъпленията от продажби на туристически и други услуги, които дружеството ежегодно и обичайно предоставя са намалени, но бележат ръст спрямо Сезон Лято'2020.

Дружеството очаква да понесе загуби от пандемията Covid -19. Ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните ефекти. През 2020 година в следствие на пандемия от COVID-19, която обхвана света, в Албена беше създадена стратегия за работа във връзка с недопускане разпространението на COVID-19. Ръководството на Дружеството извършва ежедневен мониторинг на информацията представяна от Световната здравна организация и нейното адаптиране към страните членки на Европейския съюз, като фокусирайки се върху това, се адаптира всичко приложимо в процедурите и мерките за безопасност, след съгласуване със здравните власти и правителството на Република България.

#### IV. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

През първото тримесечие е предоставен заем на дъщерното дружество Хотел де Маск в размер на 120хил. швейцарски франка. Усвоената част към края на първо тримесечието е в размер на 56хил. швейцарски франка, която сума към края на четвърто тримесечие е възстановена.

През второто тримесечие е предоставен заем на „Бялата лагуна „ЕАД в размер на 22 958 хил. лв, с която сума да се погаси кредитната експозиция на „Бялата лагуна „ЕАД към ДСК АД, универсален правопроемник на Експресбанк АД.

През трето тримесечие са предоставени средства от „Тихия кът“ АД на „Албена“ АД в размер на 1 000 хил. лв, със срок на възстановяване 31.12.2021г. дълга към края на тримесечието е в размер на 500 хил лв,.

24.02.2022 г.  
Албена

Красимир Станев  
Изпълнителен директор

