

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „АЛБЕНА” АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.**

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 24 АПРИЛ 2019 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 2018 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.

1. 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 комплекс в гр. Габрово. 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.

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 „Аквamani”.
- **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.

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 2018 г.

2.1. Развитие и резултати от дейността на Групата

През 2018 г. приходите от дейността на икономическа група Албена са в размер на 128 848 хил.лв. За предходната 2017 г. реализираните приходи са в размер на 116 404 хил.лв. Спрямо предходната 2017г. приходите от дейността са със 12 444 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:

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Германия	31 344	26 422
Румъния	12 768	16 569
Русия	8 111	9 157
Вътрешен пазар	25 522	22 545

По видове приходите от дейността са представени в следната таблица:

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	100849	90593
Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност	13471	11424
Приходи от наеми	7422	7113
Приходи от продажба на продукция	7106	7274
Общо	128848	116404

В т.ч. Приходи от продажба на продукция:

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Приходи от СМР	2522	2538
Електроенергия	2973	2964
Селскостопанска продукция	1237	1308
Бетонни изделия, строителни смеси, бои	374	464
Общо	7106	7274

Другите доходи на Групата през 2018 г. са в размер на 2 431 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:

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	152	407
- загуби от справедлива стойност	(218)	(260)
- печалби от справедлива стойност	370	667
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	102	348
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(62)	(278)
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	40	70
Приходи от продажба на материали	35	19
Отчетна стойност на продадените материали	(11)	(2)
Печалба от продажба на материали	24	17
Отписани задължения	57	112
Излишъци на материални запаси	135	323
Получени обезщетения	210	74
Приходи от финансираня	1305	973
Продаден малотраен инвентар	160	172
Приходи от неустойки	209	214
Други	139	173
Общо	2431	2535

Спрямо предходната година другите доходи са с 104 хил.лв. или с 4 % по-малко.

Разходите за дейността на икономическа група Албена включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. Те са на обща стойност 119 041 хил.лв., с 7 241 хил. лв. или с 6.5 % повече спрямо предходната 2017 г. По видове разходите на групата са представени в следната таблица:

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разходи за материали	17536	19807
Разходи за външни услуги	23070	21273
Разходи за персонала	36568	33558
Разходи за амортизации и обезценка	21926	18640
Други оперативни разходи	2718	2212
Себестойност на продадените стоки	17944	17461
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(230)	(797)
Прираст и приплоди	(491)	(354)
Общо	119041	111800

Нетната печалба за 2018 г. е в размер на 9 743 хил.лв., с 1 264 хил.лв. по-малко спрямо реализираната през предходната 2017 г. Нетната печалба за 2018 г. е разпределена, както следва: 9 641 хил.лв. – на притежателите на собствения капитал на дружеството-майка /за 2017 г. – 10 821 хил.лв./ и 102 хил.лв. – за неконтролиращото участие /за 2017 г. – 186 хил.лв./. Основните показатели на групата са представени в следната таблица:

Показатели /хил.лв./	2018	2017	Разлика
Приходи	128 848	116 404	12 444
Себестойност на продажбите	106 730	99 175	7 555
Брутна печалба	22 118	17 229	4 889
Други доходи	2 431	2 535	(104)
Общи и административни разходи	12 311	12 625	(314)
Печалба от оперативна дейност	12 238	7 139	5 099
Финансови приходи	405	318	87
Финансови разходи	1 950	2 572	(622)
Дял от печалбата на асоциирани дружества	70	43	27
Печалба от освобождаване на дъщерни дружества	219	7909	(7 690)
Печалба преди облагане с д-к	10982	12837	(1 855)
Данък върху печалбата	1 239	1 830	(591)
Нетна печалба за годината	9 743	11 007	(1 264)

2.2. Показатели по отделни дружества

“Албена” АД

През 2018 г. във ваканционно селище Албена бяха реализирани 38 хиляди нощувки повече спрямо 2017 г. или 2.4 % ръст. Приходите на „Албена” АД за 2018 г. са в размер на 99 354 хил. лв. Спрямо предходната 2017 г. приходите са с 11 195 хил.лв. повече.

Разходите за дейността на „Албена” АД включват себестойност на продажбите и общи и административни разходи. През 2018 г. те са на обща стойност 89 903 хил.лв., срещу 82 747 хил. лв през 2017 г., което е с 7 156 хил.лв. повече.

За 2018 г. „Албена” АД реализира нетна печалба след данъци в размер на 10 985 хил. лв. Резултатът е с 7 053 хил.лв. по-нисък спрямо постигнатият през предходната 2017 г., когато е постигната печалба след данъци в размер на 18 038 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.

Дейността на „Албена Тур” ЕАД се извършва в пет основни направления:

- Продажби на туристически услуги от туристически бюра в страната и на Руски , Румънски, Български пазари;
- Конгресни и спортни мероприятия, тиймбилдинги и семинари в к.к. Албена , ММЦ Приморско и Бялата Лагуна;
- Екскурзии и мероприятия, екскурзоводско обслужване - к.к. Албена , ММЦ Приморско и Бялата Лагуна;
- Рент а кар услуги, транспортни услуги, наети транспортни средства, транспортно обслужване по договор с „Албена” АД .

Приходите от продажби на “Албена Тур“ ЕАД за 2018 г. са в размер 10 862 хил. лв. Спрямо предходната 2017 г. приходите са със 293 хил. лв. по-малко.

Разходите през 2018 г. са на стойност 10 328 хил. лв., с 325 хил. лв. по-малко от 2017 г.

През 2018 г. “Албена Тур” ЕАД реализира нетна печалба след облагане с данъци в размер на 480 хил. лв. Резултатът е със 27 хил. лв. по-висок, спрямо постигнатият резултат през предходната 2017 г., когато дружеството реализира печалба в размер на 453 хил. лв.

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

Основният 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 на МЦ “Медика-Албена” ЕАД към 31.12.2018 г. са в размер на 1413 хил.лв., с 90 хил. лв. повече спрямо 2017 г.

Разходите на дружеството към 31.12.2018 г. са в размер на 1353 хил. лв., които са с 73 хил. лв. повече спрямо разходите за 2017 г.

Финансовият резултат към 31.12.2018 г. е печалба в размер на 53 хил.лв., реализираната печалба през 2017 г. е 37 хил.лв.

“Екострой” АД е строителна компания с предмет на дейност 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 на „Екострой” АД за 2018 г. са в размер на 4 730 хил. лв. Спрямо предходната 2017 г. приходите са с 2213 хил.лв. по - малко.

Разходите през 2018 г. са на обща стойност 4639 хил.лв., срещу 6575 хил. лв. през 2017 г., което е с 1936 хил.лв. по - малко.

Финансовият резултат на дружеството за 2018 г. е печалба в размер на 82 хил. лв. при 319 хил. лв. печалба през 2017 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 31.12.2018 г. дружеството реализира приходи в размер на 4253 хил.лв., с 294 хил.лв. по-малко спрямо 2017 г.

Разходите през 2018 г. са на обща стойност 4225 хил.лв., срещу 4513хил. лв. през 2017 г., което е с 288 хил.лв. по-малко.

Финансовият резултат за 2018 г. е в размер на 20 хил. лв., със 17 хил. лв. по-малко спрямо 2017 г., когато финансовият резултат е 37 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 2018 г. са в размер на 5327 хил. лв. Спрямо предходната 2017 г. приходите са с 553 хил.лв. повече.

Разходите на „Бялата Лагуна” ЕАД през 2018 г. са на обща стойност 5280 хил.лв., срещу 4834 хил. лв. през 2017 г., което е с 446 хил.лв. повече.

Финансовият резултат на дружеството за 2018 г. е печалба в размер на 161 хил. лв. През 2017 г. финансовият резултат е печалба в размер на 47 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 2018 г. хотелският комплекс е отдаден под наем.

Финансовият резултат за 2018 г. е печалба в размер на 42 хил.лв. През 2017 г. финансовият резултат е загуба в размер на 64 хил. лв.

„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.

„Фламинго Турс” 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 2018 г. са 4 807 хил.лв., срещу 3 825 хил. лв. през 2017 г. Финансовият резултат на дружеството за 2018 г. е печалба в размер на 225 хил.лв. срещу 151 хил. лв. през 2017 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.

На 19.04.2018 г. дружеството получи разрешение за осъществяване на лечебна дейност.

Реализираните приходи през 2018 г. са в размер на 36 хил.лв. Разходите на дружеството са в размер на 69 хил.лв.

Финансовият резултат за 2018 г. е загуба в размер на 33 хил.лв.

През 2019 г. „СБР Медика Албена” ЕООД очаква да сключи договори със Здравна каса, за да може да осъществи целите, за които е създадено и заработи с пълен капацитет.

„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 31.12.2018 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 31.12.2018 г. „Албена” АД притежава 75 % от него.

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

Приходите от дейността на дружеството през 2018 г. са в размер на 122 хил. лв. спрямо 119 хил. лв. през 2017 г.

Разходите на дружеството през 2018 г. са на обща стойност 247 хил. лв. През 2017 г. разходите на дружеството са в размер на 206 хил. лв.

Финансовият резултат на дружеството за 2018 г. е загуба в размер на 125 хил.лв. През 2017 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 174 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 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 2018 г. са в размер на 744 хил.лв., със 113 хил.лв. по-малко спрямо предходната 2017 г.

Разходите за дейността на дружеството през 2018 г. са в размер на 660 хил. лв., срещу 805 хил. лв. през 2017 г.

„Интерскай” АД завършва 2018 г. с печалба в размер на 74 хил.лв. срещу загуба през предходната 2017 г. в размер на 1280 хил. лв.

„Актив – СИП” ООД е дружество с ограничена отговорност със седалище гр.Добрич. 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 2018 г. „Актив СИП” ООД реализира приходи от продажби в размер на 350 хил. лева, с 123 хил. лв. по-малко спрямо предходната 2017 г.

Разходите за оперативна дейност през 2018 г. са в размер на 368 хил. лв., срещу 398 хил. лв. през 2017 г.

Финансовият резултат от дейността на дружеството към 31.12.2018 г. е загуба в размер на 25 хил. лв., през 2017 г. финансовият резултат е печалба от 62 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 от прокурист.

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

Приходите от дейността са в размер на 6914 хил. лв., с 876 хил. лв. повече спрямо 2017 г.

Разходите на „Приморско Клуб” ЕАД през 2018 г. са на обща стойност 6 682 хил.лв., срещу 6292 хил. лв. през 2017 г., което е със 390 хил.лв. повече.

Финансовият резултат на „Приморско клуб” ЕАД за 2018 г. печалба в размер на 195 хил.лв. а през 2017 г. финансовият резултат е загуба в размер на 257 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 31.12.2018 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 2018 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 3029 хил. лв. През 2017 г. са реализирани приходи в размер 3009 хил. лв.

Разходите на „Перпетуум мобиле БГ“ АД през 2018 г. са на обща стойност 2843 хил.лв., срещу 2 892 хил. лв. през 2017 г., което е с 49 хил.лв. по-малко.

През 2018 г. дружеството реализира печалба в размер на 167 хил. лв., а през предходната година печалбата е 105 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 31.12.2018 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 2018 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 715 хил. лв. През 2017 г. са реализирани приходи в размер 696 хил. лв.

Разходите на „Хемустурист“ през 2018 г. са на обща стойност 707 хил.лв., срещу 695 хил. лв. през 2017 г.

През 2018 г. дружеството реализира печалба в размер на 7 хил. лв., а през предходната година печалбата е 1 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 31.12.2018 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.

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

През 2018 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 635 хил. лв., което е с 28 хил. лв. по-малко спрямо предходната година. През 2017 г. реализираните приходи в размер 663 хил. лв.

Разходите за дейността на „България 29“ АД през 2018 г. са на обща стойност 356 хил.лв., срещу 346 хил. лв. през 2017 г.

През 2018 г. дружеството реализира печалба в размер на 252 хил. лв., а през предходната година печалбата е 285 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“.

На 3.10.2018 г. „Албена” АД продаде 100 % от акционерното си участие в „Соколец Боровец” АД.

През 2018 г. приходите от дейността на дружеството, включени в консолидирания финансов отчет са в размер на 305 хил. лв., разходите са в размер на 262 хил.лв и финансов резултат печалба в размер на 43 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 31.12.2018 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.

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

През 2018 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 166 хил. лв., което е с 354 хил. лв. по-малко спрямо предходната година. През 2017 г. реализираните приходи в размер 520 хил. лв.

Разходите за дейността на „Идис“ АД са на обща стойност 378 хил.лв., срещу 387 хил. лв. през 2017 г.

Финансовият резултат на дружеството за 2018 г. е загуба в размер на 216 хил. лв., а през предходната година печалбата е в размер на 88 хил. лв., разликата се дължи на ефектите от продажба на нетекущи активи през текущата година.

„Албена автотранс” АД

„Албена автотранс“ АД е учредено през 1995 г. като акционерно дружество. Капиталът на дружеството към 31.12.2018 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 2018 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 3866 хил. лв., което е със 214 хил. лв. повече спрямо предходната година. През 2017 г. реализираните приходи са в размер 3652 хил. лв.

Разходите на „Албена автотранс“ АД през 2018 г. са на обща стойност 3461 хил.лв., срещу 3213 хил. лв. през 2017 г..

Финансовият резултат на дружеството за 2018 г. е печалба в размер на 364 хил. лв., а през предходната година е в размер на 395 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 31.12.2018 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 2018 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 152 хил. лв., което е с 4 хил. лв. по-малко спрямо предходната година. През 2017 г. реализираните приходи са в размер на 156 хил. лв.

Разходите за дейността на „Алфа Консулт 2000“ ЕООД са на обща стойност 31 хил.лв., срещу 83 хил. лв. през 2017 г., което е с 52 хил. лв. по - малко.

Финансовият резултат на дружеството за 2018 г. е печалба в размер на 163 хил. лв., а през предходната година е загуба в размер на 264 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 31.12.2018 г. е 400 хил. лв., разпределен в 400 000 бр., поименни акции, с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка. Едноличен собственик на акциите е "ИДИС" АД, правоприметник от 19.10.2017г. на "Ико Бизнес" АД, преобразувано чрез вливане.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите.

Основната дейност през отчетната 2018 година е отдаване под наем на обекти, собственост на дружеството - почивна база в гр. Ахтопол.

През 2018 г. приходите на дружеството са в размер на 30 хил. лв., а през предходната година те са 4 хил.лв..

Разходите за дейността на „Ахтопол Ризорт“ ЕАД за 2018 г. са в размер на 4 хил.лв., срещу 3 хил. лв. през 2017 г.

Финансовият резултат на "Ахтопол Ризорт" ЕАД за 2018 г.е печлаба от 24 хил.лв., а през 2017 г. е нула .

ДП Екострой Измайл Украина

Учредено е на 21.12.2004 година в Украйна, Одеска обл., гр. Измаил, 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 е 100% собственост на "Екострой" АД .

На 19.03.2018 г. „Екострой“ АД продаде участието си в дружеството.

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

Планирани Инвестиции на Група „Албена” АД

Планираните основни инвестиции на Групата за сезон 2019 г. са в размер на 59 918 хил.лв. Към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет са сключени договори за придобиване на имоти, машини и съоръжения на стойност 36 226 хил.лв.

III. СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Акционери

	2018 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
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	532 273	12.46%
Физически лица	574 448	13.43%
Общо	4 273 126	100.00%

Акционери, притежаващи повече от 5 % от капитала на “Албена” АД към 31.12.2018 г. са:

Акционери

	31.12. 2018 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
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 2018 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 31.12.2018	акции от капитала	Към 31.12.2017	акции от капитала
Красимир Веселинов Станев	489	0.011	489	0.011
Маргита Петрова Тодорова	4160	0.097	4160	0.097
Иван Колев Калинков	2647	0.062	2647	0.062

Информация по чл. 240б от Търговския закон:

През изминалата 2018 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 31.12.2018 г. Албена АД притежава 40384 бр. собствени акции на стойност 1975 хил.лв. представени в консолидирания финансов отчет в позиция "придобити собствени акции".

Към 31 декември 2018 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, «Ейч Ар Кепитъл» АД, «Дунав» АД, Фондация «Атанас Буров», Сдружение «Съюз на Българските Национални Електронни Медии», Сдружение «Национален борд по туризъм», Фондация «Тракия», Сдружение «Български бизнес клуб Въздаждане», Сдружение «БСК-Съюз на българския бизнес», Сдружение «Български читалищен съюз Света София», «Инфралинк» АД.

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, «Аквалоникс България» ЕООД, «Дарик ской» ЕООД, «Дарик Академия» ЕООД, «Дарик 90 София» ЕООД, «Цитадела» ЕООД.

2. Иван Калинков – 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, „Ен Джи А” 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 прокуррист, управител или член на съвет :

ПОК “Доверие” АД

Изпълнителен Директор на Дружеството е: Красимир Веселинов Станев.

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

Емил Евлогиев

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 2018	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	53	2706	5532	285	8576
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			20	9	29
	<u>53</u>	<u>2706</u>	<u>5552</u>	<u>294</u>	<u>8604</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност		63921	47926	420	112267
		<u>63921</u>	<u>47926</u>	<u>420</u>	<u>112267</u>
31 декември 2017	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	2714	2538	4674	426	10352
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			20	9	29
	<u>2714</u>	<u>2538</u>	<u>4694</u>	<u>435</u>	<u>10381</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност		65084	35455	78	100617
		<u>65084</u>	<u>35455</u>	<u>78</u>	<u>100617</u>

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 ипотеки 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.

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.

31 декември 2018	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 1 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	4969	711	2342	565	8587
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				29	29
	4969	711	2342	594	8616
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	4848	5338	19821	90033	120040

	4848	5338	19821	90033	120040
31 декември 2017	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 1 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	7573	655	1116	1028	10372
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				29	29
	<u>7573</u>	<u>655</u>	<u>1116</u>	<u>1057</u>	<u>10401</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	5579	8516	16273	83525	113893
	<u>5579</u>	<u>8516</u>	<u>16273</u>	<u>83525</u>	<u>113893</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:

31 декември 2018	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	596	4973	3036	8605
Финансови пасиви	988	97387	13892	112267
	<u>(392)</u>	<u>(92414)</u>	<u>(10856)</u>	<u>(103662)</u>

31 декември 2017	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	809	7279	2293	10381
Финансови пасиви	784	80858	18975	100617
	<u>25</u>	<u>(73579)</u>	<u>(16682)</u>	<u>(90236)</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 2018	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	4973	4998	25
Финансови пасиви	97387	97874	(487)
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(462)

31 декември 2017	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	7279	7315	36
Финансови пасиви	80858	81262	404
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(368)

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 2018 г. и 31 декември 2017 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 приспаднат 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:

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Общо заеми и лизинг	98390	84642
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(4889)	(7279)
Нетен дълг	93501	77363
Общо собствен капитал	478887	472265
Общо капитал	572388	549628
Съотношение на задлъжнялост	16.34%	14.08%

V. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА „АЛБЕНА“ АД И НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

През 2019 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 2019 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 откриването 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.2.1.

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

През първото тримесечие на 2018 година „Албена“ АД продаде 100 % от акционерното участие в ДП Екострой Украйна.

През четвъртото тримесечие на 2018 г. „Албена“ АД продаде 100 % от акционерното участие в „Соколец Боровец“ АД.

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 2018 г. са:

Покупки от свързани лица	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Бряст Д АД	550	813
Общо	550	813
Видове покупки от свързани лица	2018 BGN'000	2015 BGN'000
Покупка на стоки, материали, ДМА	550	813
Общо	550	813
Погашения по получени заеми	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Албена Холдинг АД	100	
Общо	100	
Възстановени предоставени депозити	2018	2017

	BGN'000	BGN'000
Албена Холдинг АД	100	238
Общо	100	238

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

През 2018 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 2018 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.18	31.Декември.17
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.		
Ико - Бизнес АД – гр. Пловдив до 19.10.2017 г., преобразувано чрез вливане в Идис АД		
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.06
Хемустурист АД – гр. Габрово	98.39	98.39
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Соколец-Боровец АД – к.к. Боровец до 03.10.2018 г.		98.16

Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Добруджански текстил АД – гр. Добрич до 19.10.2017 г., преобразувано чрез вливане в Идис АД		
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.18 31.Декември.17

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 2018 31 декември 2017

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	67
ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД до 19 март 2018 г.		67
Дрогерии Медика Албена ЕООД – дъщерно дружество на Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена до 23.10.2017г., преобразувано чрез вливане в Медицински център Медика Албена ЕАД		
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.

Асоциирани предприятия регистрирани в страната:

Процент на инвестицията

31 декември 2018 31 декември 2017

Здравно учреждение Медика Албена	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90
Медицински център Медикс България ООД, чрез Медицински център Медика Албена ЕАД до 04.10.2018 г.		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.

Договор на „Албена“ АД – Дружество майка в качеството на заемополучател

Договор за банков кредит за финансиране на инвестиции на Албена АД- размер на кредита 1 430 000 евро.

- погасяване: до 2026 г.;
- лихвен процент за редовна главница: фиксиран
- обезпечение: Ипотека върху активи, собственост на „Албена“ АД.

Договори на дъщерни дружества в качеството на заемополучатели

Договор за банков кредит за финансиране на инвестиции на Приморско клуб ЕАД - размер на кредита 2 500 000 лева.

- погасяване: до 2024 г.;
- лихвен процент за редовна главница: референтен лихвен процент плюс надбавка
- обезпечение: Ипотека върху активи, собственост на „Приморско клуб“ ЕАД

Получен заем в «Бялата Лагуна» АД от «Албена» АД в размер на 358333 евро.

- погасяване: до 2024 г.;
- лихвен процент за редовна главница: едномесечен Euribor плюс надбавка
- обезпечение: необезпечен

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 2018 г. „Албена“ АД-Дружество-майка в качеството на заемодател сключи следните договори за заем:

- предоставен заем на „Бялата лагуна“ ЕАД в размер на 358333 евро, със срок на погасяване до 2024 г., с лихвен процент едномесечен Euribor плюс надбавка, необезпечен.
- Отпуснат заем на физическо лице-служител на дружеството в размер на 50 хил.лв, с фиксирана лихва и срок на погасяване до 2027 година, обезпечен с ипотека върху недвижим имот.

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

През 2018 г. няма извършена емисия на ценни книжа.

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 10 162 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 заемен 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 2018 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 рискове.

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.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка са преизбрани за нов 5-годишен мандат, като решението е вписано в Търговския регистър на 13.07.2018 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 2018 година Групата е изплатила възнаграждения на членовете на управителни и контролни органи на „Албена“ АД и негови дъщерни дружества в размер на 1 911 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 балансирані 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.

А. 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 31.12.2018 г. притежава мажоритарния дял акции – 63.39% от акциите на Дружеството. В дружеството майка няма крайно контролиращо лице.

Към датата 31.12.2018 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.

В. „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.

II. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период.

Политиката на многообразие осигурява разнообразие на ръководните длъжности, което гарантира надеждна система за управление и контрол, а доброто корпоративно управление е основен елемент на сигурното и стабилно функциониране на „Албена“ АД.

Членовете на управителният орган на дружеството притежават богат професионален опит, както теоретичен, придобит чрез образование, обучения и квалификации, така и практически, придобит по време на заемани длъжности. Те са лица с добра репутация и управленски способности, с високи професионални и нравствени качества.

Основните цели, които Албена си поставя, при прилагането политиките на многообразие са:

- Привличането, наемането и задържането на работа на хора с широк спектър от професионални умения.
- Насърчаване на работна атмосфера, в която различията между хората се ценят и уважават.
- Подобряване на репутацията и цялостното представяне пред външните заинтересовани страни и обществото.
- Създаване на възможности за групите в неравностойно положение и изграждане на единството на обществото.

Спазен е принципа на равнопоставеност на половете, не се допуска ограничение на възрастовия състав по отношение на персонала (директори на дирекции, ръководители на структурни звена, работници и служители). Съотношението мъже-жени през активния сезон е 39% към 61% в полза на жените. В Дружеството има представители от различни малцинствени и етнически групи.

В Дружеството няма случаи на дискриминация по каквито и да е признаци.

„Албена“ АД не е определило конкретни целеви нива за многообразието в ръководните органи по отношение аспектите на многообразието.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния консолидиран доклад за дейността за 2018 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 зелено място за отдих, 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 8 обекта разполагат с такива инсталации – хотелите Парадайс Блу, Фламинго Гранд, Фламинго, Калиакра, Боряна, Добруджа, Ралица Делукс и Арабела Бийч, а общата колекторна площ възлиза на 1810 м².

За по-доброто усвояване на генерираната соларна електроенергия 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 са инсталирани фотоволтаична инсталация и централизирана батерия, чрез които ще може да се балансира волатилната генерация на енергия от слънцето.

За 2018 година е признат приход от полученото финансиране в размер на 317 хил.лева, а разсрочения доход от финансирането към 31 декември е посочен в Приложение 36 към Годишния финансов отчет.

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

- паркинг политика, с цел намаляване на вредните емисии от автомобилите;
- безплатни електрически шатъл бусове пътуват от паркова зона до плажа на ваканционното селище;
- пуснат е в експлоатация и втори 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“ АД, 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“ АД 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“ АД, като чрез ко-генерация се използва възобновяема топлинна енергия вместо изключително замърсяващите изкопаеми горива.

Дъщерното дружество „Перпетуум Мобиле БГ“ АД разполага със собствена биогаз инсталация, която използва за суровина силажна царевича, а след преработката ѝ отдава 999 КВтч електрическа енергия и 960 КВтч 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“ АД. Остатъчният 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 АД 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 TraveLife 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, 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 злоупотреби 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 2018 г. оценката за отлично свършената работа е в повишените резултати и получени награди.

На официална церемония в Европейския парламент „Албена“ АД получи приза Европейски курорт на спорта за 2019 година. Наградата е първа в историята на номинациите за Европейски градове и региони на спорта и високо признание за усилията на Албена да бъде популяризиран активния начин на живот и почивка.

Хотел „Боряна“ получи златна наградата от Holidaycheck за топ 100 ваканционни хотели, хотел „Ралица Акваклуб“ отново бе отличен от LuxairTours за "Най-продаван хотел" на 2018-та година.

Настоящата Нефинансова декларация представлява неразделна част от Годишния консолидиран доклад за дейността за 2018 година на Група Албена.

ХП. Събития след края на отчетния период.

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет Дружеството-майка е сключило договор за банков кредит в размер на 20 536 хил.лв. със срок на погасяване до 2026 година и с плаващ лихвен процент.

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет е подписан договор за наем на морски плаж Албена за срок от 5 години.

Към датата на изготвяне на отчета са усвоени 882 хил.лв. от неусвоените кредитни лимити към 31 декември 2018 г.

Красимир Станев
/Изпълнителен директор