

# „АЛБЕНА” АД

Годишен доклад за дейността на „Албена” АД  
към 31 декември 2016 г.



# ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2016г.

*ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 29 МАРТ 2017 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 доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2016 г., изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от Дружество за одит и консултации ООД.*

## I. Описание на дейността

„Албена” АД е най-голямата хотелиерска компания в България. Дружеството притежава ваканционно селище Албена и управлява множество дъщерни компании в индустрии, подкрепящи основния бизнес - транспорт, медицина и балнеология, туроператорска дейност, селско стопанство, строителство. С разпореждане на Министерски съвет от 1991 г., съобразно изискванията на Търговския закон и ГПК, съществуващата от 1969 г. Държавна фирма “Албена” е преобразувана в Еднолично акционерно дружество “Албена” ЕАД, в последствие през 1997 г. преобразувано в акционерно дружество.

Седалището и адресът на управление на дружеството е:

к.к. Албена – 9620

обл. Добрич

България

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с 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, многобройни тенис кортове, басейни и богата гама от съоръжения за водни спортове. Албена предлага на своите гости възможности за практикуване на над 42 вида спорт. От 2014 година в комплекса функционира и аквапарк „Аквамания”.
- **Конгресни мероприятия** – с комфортните си конгресни зали Албена е притегателен център за участниците в конгресни мероприятия както от национален, така и от международен характер;

- **Търговия** – широк асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита;
- **СПА услуги** – Спа центърът в хотел "Фламинго Гранд" разполага с аква зона- закрит басейн, сауна, парна баня и калдариум. Предлагат се разнообразни козметични процедури и масажи.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с предлагане на завършен туристически продукт. Финансовият резултат на Дружеството за 2016 г. след данъци е печалба в размер на 15 887 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

### Структура на основния капитал

Регистрираният акционерен капитал на Албена АД е 4273 хил.лв., разпределен в 4 273 126 броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях.

Дружеството е публично и акциите му се търгуват на Българска фондова борса.

Емитираните акции са напълно платени. Всички акции дават равни права на акционерите.

### **Основни акционери на Дружеството са:**

Акционери	2016 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 708 614	63.39%
УПФ Доверие	256 850	6.01%
ЗУПФ Алианс България	160 122	3.75%
Албена АД	24 610	0.58%
Други юридически лица	533 715	12.49%
Физически лица	589 215	13.79%
Общо	4 273 126	100.00%

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

През януари 2003 г. Албена АД изкупува 128000 броя собствени акции (3% от капитала) на стойност 1536 хил. лв. Във връзка с извършеното преобразуване чрез вливане на Албена Инвест Холдинг АД (преобразуващо се дружество) в Албена АД (приемащо дружество) на 01.11.2016 г. Албена АД придоби 879131 бр. собствени акции (20,57% от капитала) на стойност 3615 хил.лв. – операцията е представена като ефект от вливане към най-ранния съпоставим период 31.12.2014 г.

През 2016 г. за удовлетворяване на акционерите на преобразуващото се дружество Албена Инвест Холдинг АД в резултат на вливането Албена АД предостави 994821 броя от собствените акции (23,28 % от капитала) .

В резултат на упражнени по реда на чл. 126 от ЗППЦК права от акционери на прекратеното Албена Инвест Холдинг АД са изкупени обратно 12300 бр.акции (0,29% от капитала).

Към 31.12.2016 г. Албена АД притежава 24610 бр. собствени акции (0,58% от капитала) на стойност 948 хил.лв. представени в настоящия финансов отчет в позиция "придобити собствени акции".

## Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2016 г., „Албена“ АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

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

Към 31 декември 2016 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, "Медика" АД, "Доверие-Капитал" АД

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

„Медиамикс груп“ ООД, "Дарик Радио " АД, "Дарик Холдинг" АД, Рекламна Агенция Дарик (Рад) 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

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

„Бряст – Д” АД

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

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

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

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

„Ен Джи А” АД

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

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

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

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

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

ПОК “Доверие“ АД, БАДДПО

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

“Свимар“ ООД, “Инфоприм“ ООД

### Изпълнителен Директор на Дружеството е: Красимир Веселинов Станев.

Към 31 декември 2016 г. членовете на Съвета на директорите, притежават 7 293 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.

Членовете на Съвета на директорите притежават следния брой акции от капитала на „Албена” АД:

Име	Брой акции	%	Брой акции	%
	Към 31.12.2016	акции от капитала	Към 31.12.2015	акции от капитала
Красимир Веселинов Станев	489	0.011	-	
Маргита Петрова Тодорова	4157	0.097	4152	0.097
Иван Колев Калинков	2647	0.062	2640	0.062

Начислените възнаграждения общо през 2016 година на членовете на Съвета на Директорите са в размер на 756 хиляди лева, в т.ч. неизплатени към датата на съставяне на финансовия отчет 39 хил. лв., платими 2017 г. Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

През изминалата 2016 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.

### **Човешки ресурси**

#### Персонал

Средно-списъчният брой на персонала, с който е реализирана производствената програма през 2016 г. е 1545 бр. През 2015 година средно-списъчният брой на персонала е 1380.

#### Работна заплата

Начислените и изплатени средства за работна заплата на персонала(без управленския) за изтеклата година са в размер на 15 929 и 2 636 хил. лв. социални и здравни осигуровки, за предходната година средствата за работна заплата са в размер на 12 971 лв. и 2 149 хил.лв.-социални и здравни осигуровки. Социалните придобивки и надбавки са в размер на 689 хил.лв през 2016 г. (2015 г. -515 хил.лв. ) Средната работна заплата на едно наесто лице е 857 лв., а за 2015 г.е 762 лв.

## **II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

### **Развитие и резултати от дейността на Дружеството**

#### **1.Приходи**

През 2016 г. във ваканционно селище Албена бяха реализирани 94 хиляди нощувки повече спрямо 2015 г. или 8 % ръст. Приходите на „Албена” АД за 2016 г. са в размер на 79 453 хил. лв. Спрямо предходната 2015 г. приходите са с 7 665 хил.лв. повече.

Дружеството реализира значителна част от продажбите си на външни пазари. Динамиката на структурата по пазари е силна, но могат да бъдат открити ключовите пазари за реализация – Вътрешен пазар, Русия, Румъния и Германия.

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

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Германия	18 134	11 748
Румъния	12 046	10 405
Русия	9 811	9 936
Вътрешен пазар	18 808	17 758

Другите приходи на „Албена” АД през 2016 г. са в размер на 1 177 хил.лв. Спрямо предходната 2015 г. те са със 169 хил.лв. по-малко.

## **2. Разходи**

Разходите за дейността на „Албена” АД включват себестойност на продажбите и общи и административни разходи. През 2016 г. те са на обща стойност 71 558 хил.лв., срещу 61 369 хил. лв през 2015 г., което е с 10 189 хил.лв. повече. Разходите по видове и функционално предназначение са представени в следната таблица:

	2016 BGN'000	2015 BGN'000
Разходи за материали	9 544	8 848
Разходи за външни услуги	14 278	11 540
Разходи за персонала	20 081	16 637
Разходи за амортизации	11 569	11 383
Други оперативни разходи	2 660	1 347
Себестойност на продадените стоки	13 561	11 614
Изменение на запасите от продукция	(135)	
Общо	<u>71 558</u>	<u>61 369</u>

## **3. Финансови приходи**

Финансовите приходи за 2016 г. са в размер на 10 244 хил.лв. спрямо 2 764 хил.лв. за 2015 г. По-големият размер на финансовите приходи за 2016 г. се дължи основно на положителни разлики от операции с инвестиции.

## **4. Финансови разходи**

Финансовите разходи за 2016 г. са 1 895 хил.лв, а за 2015 г. са 2 309 хил.лв. По-малкият размер на финансовите разходи за 2016 г. се дължи на намалелите разходи за лихви по заеми.

## **5. Печалба**

За 2016 г. „Албена” АД реализира нетна печалба след данъци в размер на 15 887 хил. лв. Резултатът е с 4 793 хил.лв. или с 43 % по-висок спрямо постигнатият през предходната 2015 г., когато е постигната печалба след данъци в размер на 11 094 хил.лв.



За предходната 2015 г. ОСА на „Албена“ АД прие решение от печалбата за отчетната 2015 г. да бъде изплатен дивидент на акционерите в размер на 0.45 лв. на акция. Останалата част от печалбата да бъде отнесена по баланса на дружеството в неразпределена печалба.

Решение за разпределение на балансовата печалба на „Албена“ АД за 2016 г. ще бъде взето на предстоящо Общо събрание на акционерите на дружеството.

## **6. Финансови показатели**

Най-важните показатели на дружеството за последните две години са представени в следната таблица:

№	Показатели	2016 г.	2015 г.	Изменение
		Стойност	Стойност	Стойност
1	Дълготрайни активи /общо/	515 040	519 520	-4 480
2	Краткотрайни активи	19818	14 255	5 563
3	Краткосрочни вземания	9 005	8 186	819
4	Инвестиции държани до падеж – текуща част	63	64	-1
5	Срочни депозити	21	21	-
6	Парични средства	8 220	3 896	4 324
7	Обща сума на активите	534 858	533 775	1 083
8	Собствен капитал	449 485	434 730	14 755
9	Финансов резултат	15 887	11 094	4 793
10	Дългострочни пасиви	57 045	72 623	-15 578
11	Краткосрочни пасиви	28 328	26 422	1 906
12	Обща сума на пасивите	85 373	99 045	-13 672
13	Приходи общо	90 874	75 898	14 976
14	Приходи от продажби	79 453	71 788	7 665
15	Разходи общо	74 987	64 804	10 183
16	Разходи	71 558	61 369	10 189

№	Коефициенти	2016 г.	2015 г.	Изменение
	<b>Рентабилност:</b>			
1	На собствения капитал	0.035	0.026	0.010
2	На активите	0.030	0.021	0.009
3	На пасивите	0.186	0.112	0.074
4	На приходите от продажби	0.200	0.155	0.045
	<b>Ефективност:</b>			
5	На разходите	1.212	1.171	0.041
6	На приходите	0.825	0.854	-0.029
	<b>Ликвидност:</b>			
7	Обща ликвидност	0.700	0.540	0.160
8	Бърза ликвидност	0.318	0.310	0.008
9	Незабавна ликвидност	0.290	0.147	0.143
10	Абсолютна ликвидност	0.290	0.147	0.143
	<b>Финансова автономност:</b>			

11	Финансова автономност	5.265	4.389	0.876
12	Задлъжнялост	0.190	0.228	-0.038

## **7. Инвестиции на „Албена” АД**

За 2016 г. инвестициите на „Албена” АД са 9413 хил.лв.

### Инвестициите включват:

- Изграждане на петзвезден комплекс „Парадайз блу“;
- Оборудване на аквапарк „Аквамания“;
- Основен ремонт на пергола и фасади на х-л „Добруджа“;
- Инфраструктурни инвестиции;
- Общо проектиране;
- Други и непредвидени инвестиции.

### Инвестиции във финансови активи:

- Увеличаване капитала на „Еко агро“ АД с 1 165 хил. лв.

За 2017 г. планираните инвестиции на „Албена” АД са в размер на 38 573 хил.лв.

### Инвестициите в ДМА включват:

- Доизграждане на петзвезден комплекс „Парадайз блу“;
- Изграждане на нови 28 студиа над съществуваща рецепция и лоби бар на хотел „Гергана“;
- Топла връзка с реализация на пешеходен надлез над улица между х-ли „Фламинго Гранд“ и „Добруджа“. Тази топла връзка ще даде възможност на гостите на хотел „Фламинго Гранд“ да имат директен достъп до Балнеологията в хотел „Добруджа“.
- Изграждането на тенис център Албена - I етап, който включва 7 корта.
- Затваряне открити коридори х-л "Фламинго гранд"
- Основен ремонт на 8 вили „Вита парк“
- Изграждане на ресторант „Текс мекс“ до хотел „Лагуна гардън“
- Изграждане на винарна на територията на лозовия масив на „Албена“ АД в района на с. Кранево.
- Инфраструктурни инвестиции - Ново кръгово кръстовище /обръщало/ до х-л Мура.
- Общо проектиране;
- Други инвестиции свързани с хардуерни и софтуерни подобрения, различни подобрения по обекти

## **III. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК**

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати дължимата сума – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът компанията 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 Дружеството е изложено 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 изправено Дружеството.

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.

Дружеството 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 изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

### Валутен риск

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

<b>31 декември 2016</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>	<b>Български</b>	<b>Друга</b>	<b>Общо</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>лева</b>	<b>валута</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Финансови активи</b>					
Нетекущи вземания от свързани лица			5827		5827
Други нетекущи вземания		136	186		322
Текущи вземания от свързани лица		982	3604	2575	7161
Текущи търговски и други вземания	32	313	567		912
Инвестиции на разположение за продажба			11		11
Инвестиции, държани до падеж	173		12		185
Срочни депозити			21		21
Парични средства и еквиваленти		4888	3019	313	8220
	<u>205</u>	<u>6319</u>	<u>13247</u>	<u>2888</u>	<u>22659</u>
<b>Финансови пасиви</b>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг		38967			38967
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг		16047			16047

Търговски и други задължения	303	3668	46	4017
Задължения към свързани лица	21	650		671
	55338	4318	46	59702

### 31 декември 2015

	USD BGN'000	EUR BGN'000	Български лева BGN'000	Друга валута BGN'000	Общо BGN'000
<b>Финансови активи</b>					
Нетекущи вземания от свързани лица			6624		6624
Други нетекущи вземания			184		184
Текущи вземания от свързани лица		1119	2011	2457	5587
Текущи търговски и други вземания		810	907		1717
Инвестиции на разположение за продажба			11		11
Инвестиции, държани до падеж	223		20		243
Срочни депозити			21		21
Парични средства и еквиваленти	2	1518	2123	253	3896
	225	3447	11901	2710	18283
<b>Финансови пасиви</b>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг		54612			54612
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг		16952			16952
Търговски и други задължения		215	4648	46	4909
Задължения към свързани лица		299	616		915
		72078	5264	46	77388

### Ценови риск

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

Дружеството не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Дружеството предоставя заеми основно на свързани лица, като се изискват и съответните обезпечения – записи на заповед и/или ипотeki на недвижими имоти в зависимост от взаимоотношенията на Дружеството с лицата. В Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти. Дружеството има изградена политика, която ограничава размера на кредитната експозиция към отделна финансова институция. Максималната експозиция на кредитен риск е балансовата стойност на финансовите активи.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания.

Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

### Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Дружеството 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 дружеството 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 2016	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 2 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица				6226	6226
Други нетекущи вземания				322	322
Текущи вземания от свързани лица	4290	27	2889		7206
Текущи търговски и други вземания	864	5	43		912
Срочни депозити		2	19		21
Парични средства и еквиваленти	7845	202	173		8220
Инвестиции на разположение за продажба				11	11
Инвестиции, държани до падеж	58		5	122	185
	<b>13057</b>	<b>236</b>	<b>3129</b>	<b>6681</b>	<b>23103</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг				41805	41805
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	215	292	16899		17406
Търговски и други задължения		3647	349	21	4017
Задължения към свързани лица		472	115	84	671
	<b>215</b>	<b>4411</b>	<b>17363</b>	<b>41910</b>	<b>63899</b>
31 декември 2015	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 2 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица				7228	7228
Други нетекущи вземания				185	185
Текущи вземания от свързани лица	1011	193	4661		5865
Текущи търговски и други вземания	1479	148	91		1718
Инвестиции на разположение за продажба				11	11
Инвестиции, държани до падеж		56	8	180	244
Срочни депозити			21		21
Парични средства и еквиваленти	2656	1196	44		3896

	5146	1593	4825	7604	19168
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг				59002	59002
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	268	362	17968		18598
Търговски и други задължения	1584	2427	790	108	4909
Задължения към свързани лица	409	438	96	16	959
	<u>2261</u>	<u>3227</u>	<u>18854</u>	<u>59126</u>	<u>83468</u>

### Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите парични потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности. За да хеджира тези рискове, Дружеството използва деривативи и други хеджиращи инструменти - хеджиране на паричен поток.

Политиката на Дружеството 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 дружеството 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 дружеството към лихвения риск:

	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран	Променлив		
	лихвен %	лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
31 декември 2016				
Финансови активи	2035	14483	6141	22659
Финансови пасиви		55014	4688	59702
	<u>2035</u>	<u>(40531)</u>	<u>1453</u>	<u>(37043)</u>
31 декември 2015				
Финансови активи	3388	7349	7546	18283
Финансови пасиви	1623	70384	5381	77388
	<u>1765</u>	<u>(63035)</u>	<u>2165</u>	<u>(59105)</u>

Таблицата по-долу показва чувствителността на дружеството 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 2016	Променлив	При	Ефект от
	лихвен %	увеличение с	увеличението
	BGN'000	0,5%	BGN'000
Финансови активи	14483	14555	72
Финансови пасиви	55014	55289	275
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(203)</b>

31 декември 2015	Променлив	При	Ефект от
	лихвен %	увеличение с	увеличението
	BGN'000	0,5%	BGN'000
Финансови активи	7349	7386	37
Финансови пасиви	70384	70736	352
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(315)</b>

#### Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то 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.

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

През годините, приключващи на 31 декември 2016 г. и 31 декември 2015 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Дружеството 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 отчета за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг. Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

	2016	2015
	BGN'000	BGN'000
Общо заеми и лизинг	55014	72 007
<b>Намалени с: парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>(8220)</b>	<b>(3896)</b>
<b>Нетен дълг</b>	<b>46794</b>	<b>68111</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>449485</b>	<b>434730</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>496279</b>	<b>502841</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>9%</b>	<b>14%</b>



#### **IV. СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2017 Г.**

През 2017 г. ръководството на Дружеството очаква постигане на икономически и финансов резултат в съответствие с интересите на акционерите.

Основните параметри изходящи за изготвянето на бизнес-плана на „Албена“ АД за 2017 г. са търговската политика на дружеството, инвестиционната програма за 2017 г., наемната политика за 2017 г.

За 2017 г. във ваканционно селище Албена на този етап очакваме ръст на нощувките в размер на 11 %. Предвижда се увеличение на средния приход от основни услуги на 1 нощувка.

При разработване на бизнес плана на „Албена“ АД за 2017 г. са взети под внимание и следните особености:

- Инвестициите на дружеството през новия строителен сезон 2016/ 2017 г.
- Приходи от дивиденди от дъщерни дружества по решения на СД
- Приходи по дейности на „Албена“ АД- План 2017 г.
- Други приходи на дружеството
- План за нощувките и приходите от Основни Услуги по пазари
- Бюджет за реклама 2017 г.
- Бюджет за музикално артистична дейност и сектор култура по обекти 2017 г.
- Очаквани приходи от рента и от горско стопанство през 2017 г.
- Приходи от наеми по дейности – изпълнение на наемната политика 2017 г.
- План за приходите в брой на ресторантите и за допълнителни услуги по обекти за 2017 г.
- Разходи за КМА и ремонти за 2017 г. , в т.ч. КМА част от инвестиционната програма на дружеството
- Бюджетиране на разходите за персонал през 2017 г. – изготвяне на щатни разписания по дирекции / сектори / обекти за цялата 2017 г.;
- Планиране на разходите за отчетна стойност на стоките, вкл. организирано хранене, определяне на допустим разход и лимити спрямо очакваните приходи по обекти, DINE AROUND изхранване 2017 г, доставни цени и менюта, надценки в свободната консумация, контрол и мерки за оптимизиране на разходите;
- Очаквани промени в цените на стоките и услугите през 2017 г., очаквани нива на основните лихвени проценти.

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

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

#### **VI. ОТГОВОРНОСТ НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети в Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.



**VII. 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.**

*Основните приходи на дружеството са от предлагането на завършен туристически продукт, информация, за които е посочена в раздел II. т.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, на база на държавата, от която е клиента е посочена в раздел II. т.1.*

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

*С решение на общото събрание на акционерите на „Албена АД, проведено на 12.12.2016 година, бе одобрен мотивиран доклад на Съвета на директорите за целесъобразността и условията за извършване на сделка по реда на чл.114, ал.1, т.2, хипотеза последна от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, а именно — сделка, в резултат на която за дружеството възникват задължения към едно лице в полза на заинтересовано лице на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството по смисъла на чл.114, ал.1, т.1, б. "б" от ЗППЦК.*

*Общото събрание одобрява и овластява Съвета на директорите и Изпълнителния директор на Албена АД да сключат сделка в резултат на която за дружеството възникват задължения по чл.114, ал1, т.2 от ЗППЦК,при условията на изготвения от Съвета на директорите мотивиран доклад. Предмет на сделката е сключване на споразумение между Албена АД и финансиращата банка на основание чл.101 ЗЗД по силата на което дружеството да встъпи в дълга на Бялата Лагуна АД в качеството на съдлъжник по договор за кредит в размер на 13 705 000 евро.*

*С Договор за преобразуване на търговски дружества чрез вливане е извършено преобразуване чрез вливане на “Албена Инвест Холдинг” АД (Преобразуващо се дружество) в “Албена” АД (Приемащо дружество), вливането е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.11.2016 г..*

*През 2016 г. е продадена инвестиция в дъщерно предприятие за 4920 хил.лв. и е увеличен капитал на дъщерно предприятие с 1811 хил.лв.*

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента:

*Сделките на Албена АД със свързани лица през 2016 г. са:*

<b>Покупки от свързани лица</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<b>Дъщерни предприятия</b>		
Екострой АД	6540	2760
Албена тур ЕАД	587	660
Екоагро АД	614	532
Интерскай АД	144	232
Фламинго турс ЕООД	362	138
Медицински център Медика Албена ЕАД	95	77
Бялата лагуна ЕАД	4	5
Екоплод ЕООД		61
Хотел де Маск АД		4
Актив СИП ООД	2	1
Приморско клуб ЕАД	5	8
Албена Автотранс АД	1202	1085
България 29 АД	1	1
Тихия кът АД	1	
Хемус турист АД	1	
Ико Бизнес АД	12	
Добруджански Текстил АД	1	
Фохар АД	1	1
<b>Асоциирани предприятия</b>		
Бряст Д АД	48	2
<b>Общо</b>	<b>9620</b>	<b>5567</b>
<b>Видове покупки от свързани лица</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Покупка на туристически и транспортни услуги	2296	2132
Покупка на медицински услуги	95	77
Покупка на строителни услуги	350	501
Покупка на стоки, материали, дълготрайни материални активи	6879	2857
<b>Общо</b>	<b>9620</b>	<b>5567</b>
<b>Продажби на свързани лица</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<b>Предприятие майка</b>		
Албена Холдинг АД	1	
<b>Дъщерни предприятия</b>		
Албена тур ЕАД	5919	4944
Фламинго турс ЕООД	1892	1646
Екоагро АД	635	562

Бялата лагуна ЕАД	61	90
Медицински център Медика Албена ЕАД	103	62
Перпетуум мобиле БГ АД	24	63
Приморско клуб ЕАД	13	13
Интерскай АД	43	42
Екострой АД	37	19
Екоплод АД		3
Хотел де Маск АД	6	1
Албена Автотранс АД	22	19
България 29 АД	3	10
Добруджански Текстил АД	1	6
Фохар АД	11	9
Хемустурист АД	5	5
Идис АД	6	7
Ико Бизнес АД	6	7
Алфа Консулт ЕООД	4	4
Актив СИП ООД	4	
Соколец Боровец АД	1	
<b>Общо</b>	<b>8797</b>	<b>7512</b>

#### Видове продажби на свързани лица

	2016 BGN '000	2015 BGN '000
Продажба на туристически услуги	7811	6564
Наеми	566	692
Продажба на стоки, услуги, дълготрайни материални активи	420	256
<b>Общо</b>	<b>8797</b>	<b>7512</b>

#### Приходи от дялови участия

	2016 BGN '000	2015 BGN '000
<b>Дъщерни предприятия</b>		
Албена Тур ЕАД	141	
Екоплод ЕООД	672	
Фохар АД	508	270
България 29 АД		151
Идис АД	119	199
Добруджански текстил АД		94
<b>Общо</b>	<b>1440</b>	<b>714</b>

#### Приходи от лихви по заеми

	2016 BGN '000	2015 BGN '000
<b>Дъщерни предприятия</b>		
Бялата лагуна ЕАД	18	5
Приморско клуб ЕАД	93	103
Албена Автотранс АД	67	95
Ико Бизнес АД	13	6
<b>Общо</b>	<b>191</b>	<b>209</b>

#### Разходи за лихви по заеми

	2016 BGN '000	2015 BGN '000
Дъщерни предприятия		

Медицински център Медика Албена ЕАД		1
Албена тур ЕАД		1
<b>Общо</b>		<b>2</b>

<b>Предоставени аванси:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Дъщерни предприятия</b>		
Еко агро АД	24	84
<b>Общо</b>	<b>24</b>	<b>84</b>

<b>Предоставени аванси за дълготрайни активи</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<b>Дъщерни предприятия</b>		
Екострой Д	530	
Бряст Д АД	123	
Еко агро АД		56
	<b>653</b>	<b>56</b>

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

През 2016 г. не са сключвани сделки, които са извън обичайната му дейност 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 2016 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:**

Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к.  
Албена

**Процент на инвестицията**

31.Декември.16  
100

31.Декември.15  
100

Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100	100
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100	100
Екоплод ЕООД - гр. Добрич	-	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	99.70	99.70
Ико - Бизнес АД – гр. Пловдив	99.68	99.68
Идис АД – гр. Варна	98.88	98.88
Хемустурист АД – гр. Габрово	98.39	98.39
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Соколец-Боровец АД – к.к. Боровец	98.16	98.15
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.05
Добруджански текстил АД – гр. Добрич	93.69	93.69
България-29 АД - гр. София	86.94	86.94
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	50.14	63.45

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:**

**Процент на инвестицията**  
31.Декември.16      31.Декември.15

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 2016      31 декември 2015

Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Интерскай АД и асоциирано на Екострой АД	90.09	90.09
ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Дрогерии Медика Албена ЕООД – дъщерно дружество на Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Ико Бизнес АД	100	100

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

**Асоциирани предприятия регистрирани в страната:**

**Процент на инвестицията**

31 декември 2016      31 декември 2015

Здравно учреждение Медика Албена АД	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90



**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 дружеството емитент са посочени в приложенията към годишен финансов отчет отчет в т.18 - НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ и т.22 -ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ.*

*През 2016 г. Албена АД сключи договор за паричен влог /неправилен/ с влогодател Медицински център „Медика – Албена” ЕАД при следните условия – сума на влог 150 000 евро, срок 3 месеца, лихвен процент на годишна база – 0,9 %.*

*Договори за заем на дъщерни дружества*

*През 2016 г. „Бялата лагуна“ЕАД сключи договор за банков кредит в размер на 13 705 000 евро (тринадесет милиона седемстотин и пет хиляди евро), за рефинансиране съществуващи търговски и инвестиционни кредити и финансиране във връзка с изпълнение на инвестиционна програма 2016/2017*

*- погасяване: гратисен период до 30.06.2018 година и след гратисния период изплащане на кредита до 2028 г.;*

*- лихвен процент за редовна главница: 1-месечен EURIBOR + надбавка*

*- обезпечение: Ипотека върху поземлени имоти и сгради, собственост на „Бялата лагуна“*

**АД.**

*Съдлъжник по банковия кредит, получен от„Бялата лагуна“АД, е “Албена” АД.*

*През 2016 г. Еко Агро АД получи заем от Албена Холдинг АД в размер на 732 000 лева със срок за погасяване 2017 г. и годишна лихва 4.5%.*

*През 2016 г. Бялата Лагуна ЕАД получи заем от Албена Холдинг АД в размер на 1038 000 лева със срок за погасяване 2016 г. и годишна лихва 3%.*

*През 2016 г. Бялата Лагуна ЕАД получи заем от Албена АД в размер на 800 000 лева със срок за погасяване 2016 г. и годишна лихва 2.6%%, заемът е обезпечен с особен залог на вземане.*

**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 2016 „Албена Холдинг“АД отпусна заем на Еко агро АД в размер на 732 000 лева със срок за погасяване 2017 г. и годишна лихва 4.5%*

*През 2016 „Албена Холдинг“АД отпусна заем на Бялата лагуна ЕАД в размер на 1038 000 лева със срок за погасяване 2016 г. и годишна лихва 3%.*

*През 2016 „Албена “АД отпусна заем на Бялата лагуна ЕАД в размер на 800 000 лева със срок за погасяване 2016 г. и годишна лихва 2.6, заемът е обезпечен с особен залог на вземане.*



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

*През 2016 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 15 859 хил. лв. Разликите произтичат основно от неотразени данъчни ефекти.*

**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 „Албена“ АД относно управлението на финансовите ресурси е насочена към инвестиране на свободните такива в оптимизиране и подобряване качеството на предлаганите туристически услуги. Тази политика на дружеството е насочена и към инвестиране в предприятията от икономическата група „Албена“ с цел реализиране на инвестиционна възвръщаемост в дългосрочен план.*

*„Албена“ АД 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.**

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

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

*Няма настъпили промени през 2016 г. в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.*

**15. Основни характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане**

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

*В дружеството 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 дружеството 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 дружеството, 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 дружеството 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 ефективно 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 ежедневно работата, 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.

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

*Съгласно решение от заседание на Съвета на директорите на „Албена“ АД, проведено на 20.01.2016 г., на основание чл. 244 ТЗ, бе определено следното разпределение на функциите между членовете на съвета на директорите на „Албена“ АД, ЕИК 834025872:*

*Радосвет Крумов Радев - Председател на СД  
Иван Колев Калинин - Зам. председател на СД  
Красимир Веселинов Станев – Член на СД и Изпълнителен директор  
Ивелина Ненкова Грозева - Член на СД.  
Маргита Петрова Тодорова – Член на СД  
Иванка Стоилова Данчева – Член на СД*

*Съгласно решение на извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството от 28.04.2016 г., Ивелина Ненкова Грозева и Иванка Стоилова Данчева са освободени като членове на Съвета на директорите на Дружеството.*

*За нов член на Съвета на директорите е избрано „Ди Ви Консултинг“ ЕООД с мандат до 18.05.2018 г. с представител на „Ди Ви Консултинг“ ЕООД в Съвета на директорите на „Албена“ АД - Даниела Панова Петкова.*

*Няма промяна в представителната власт на Дружеството.*

*Промяната в състава на Съвета на Директорите на „Албена“ АД е обявена в Търговския регистър под номер 20160512101426.*

**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 2016 година са изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите от „Албена“ АД и от негови дъщерни дружества в размер на 1 545 хил.лв.*

*Дружеството 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.**

*Марина Миткова Русева,  
Офис 321 в административната сграда на „Албена“ АД, к.к. Албена,  
Телефон за контакти: 0885 853 027*

### **VIII. Декларация за корпоративно управление на „АЛБЕНА“ АД**

*На проведено заседание на Съвета на директорите от 30.11.2016 година, Управителният орган на дружеството като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансиращи 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 ефективно 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 независимо по смисъла на чл. 116а, ал. 2 ЗППЦК. Председателят на Съвета е независим член. Членовете на съвета могат да бъдат преизбрани 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 VII, 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 31.12.2016 г. притежава мажоритарния дял акции – 63.39% от акциите на Дружеството. В дружеството майка няма крайно контролиращо лице.

През 2016 година „Албена Инвест – Холдинг“ АД се преобразува чрез вливане в „Албена“ АД на 01.11.2016г.

Към датата 31.12.2016 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.

И. „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.

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 правни актове на Република България. Отношенията на Дружеството с органите на държавната власт и местно самоуправление се базират на принципите на отговорност, добросъвестност, професионализъм, партньорство, взаимно доверие, а също така уважение и ненарушаване на поетите задължения.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния доклад за дейността за 2016 година на „Албена“ АД.

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

На 16.01.2017 г. е финализирана сделката по продажба на дъщерно дружество Фохар АД.

На 01.02.2017 г. е вписано увеличение на капитала на Бялата Лагуна ЕАД с 800 хил.лв.

На 10.02.2017 г. е взето решение за увеличение на капитала на дъщерно дружество Приморско клуб АД с 4000 хил.лв.

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

Красимир Станев  
/Изпълнителен директор/

