

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА**

НА „АЛБЕНА” АД

КЪМ 31 12 2017 ГОДИНА

СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ. 100о, ал.4, т.2 ОТ ЗППЦК



МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

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

„Албена“ АД е най-голямата хотелиерска компания в България. Дружеството управлява множество дъщерни компании в индустрии, подкрепящи основния туристически бизнес - транспорт, медицина и балнеология, туроператорска дейност, селско стопанство, строителство. С разпореждане на Министерски съвет от 1991 г., съобразно изискванията на Търговския закон, съществуващата от 1969 г. Държавна фирма „Албена“ е преобразувана в Еднолично акционерно дружество „Албена“ ЕАД, впоследствие през 1997 г. преобразувано в акционерно дружество. „Албена“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българската фондова борса.

Седалището и адресът на управление на фирмата е:

к.к. Албена – 9620
обл. Добрич
България

Предметът на дейност на „Албена“ АД е предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По конкретно, това се изразява в следните дейности: хотелиерство; ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; 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.

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

- От тях с основна дейност **също хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна“ ЕАД, „Приморско Клуб“ ЕАД, Хемустурист АД, Соколец Боровец АД. Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности:
- **Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем**, – чрез „Албена Тур“ ЕАД, както и чрез „Фламинго Турс“ ЕООД със седалище в Германия
- **Международен и вътрешен транспорт** чрез Албена Автотранс АД
- **Медицинска и балнеологична дейност** – чрез „Медицински Център „Медика Албена“, 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“ ООД
- **Авиодейност и летищна дейност** – чрез „Интерскай“ АД
- **Инвестиции** в инсталации за производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса - „Перпетуум Мобиле БГ“ АД
- **Инвестиции в REAL ESTATE** – „Тихия кът“ АД
- **Инвестиции в управление и стопанисване на недвижима собственост** – „Алфа Консулт 2000“ ЕООД, „България 29“ АД, „Идис“ АД, „Hotel des Masques“ SA Анзер, Швейцария. и „Ахтопол Ризорт“ ЕАД- дъщерно дружество на „Идис“ АД

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

Дъщерни предприятия регистрирани в страната:

	Процент на инвестицията	
	31.декември.17	31.Декември.16
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100	100
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100	100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100
Алфа консулт 2000 ЕООД	100	100
Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна	100	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Фохар АД – гр. София до 16.01.2017 г.		99.70
Ико - Бизнес АД – гр. Пловдив до 19.10.2017 г.		99.68
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.88
Хемустурист АД – гр. Габрово	98.39	98.39
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Соколец-Боровец АД – к.к. Боровец	98.16	98.16
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Добруджански текстил АД – гр. Добрич до 19.10.2017 г.		93.69
България-29 АД - гр. София	86.94	86.94
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	52.23	52.23

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:

	Процент на инвестицията	
	31.декември.17	31.Декември.16
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89.43	89.43
Визит България ЕООД – Румъния	100	100
Фламинго Турс ЕООД - Германия	100	100

Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:

	Процент на инвестицията	
	31.декември.17	31 декември 2016
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Интерскай АД и асоциирано на Екострой АД до 06.11.2017 г. ; дъщерно дружество на Екострой АД към 31.12.2017г.	67	90.09
ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Дрогерии Медика Албена ЕООД – дъщерно дружество на Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена до 23.10.2017 г.	100	100
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис 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.

I. Финансова информация към края на четвъртото тримесечие на 2017 г.

Резултат към края на четвъртото тримесечие на 2017 г.

Към месец декември 2017 г. приходите от дейността на Икономическа група Албена са в размер на 117 454 хил.лв., с 11 957 хил.лв. или 11 % повече спрямо същия период на предходната 2016 г., когато са реализирани 105 497 хил.лв.

Себестойността на продажбите е в размер на 99 502 хил.лв., с 13 640 хил. лв. или 16% повече спрямо 2016 г., а брутна консолидирана печалба за четвъртото тримесечие на 2017 г. е в размер на 17 952 хил.лв.

Общите и административни разходи за периода са в размер на 13 571 хил.лв. Финансовите приходи за периода са 322 хил. лв., а финансовите разходи в размер на 2 563 хил. лв. Отчетена е печалба от освобождаване от дъщерно дружество в размер на 7 889 хил.лв.

За периода на четвъртото тримесечие на 2017 г. Група Албена реализира консолидирана печалба в размер на 10 977 хил.лв. срещу 7 030 хил.лв. към същия период на предходната година.

Отчет за финансовото състояние

Към 31.12.2017 г. активите на икономическа група Албена възлизат на 616 537 хил.лв., в т.ч. стойността на нетекущите активи е в размер на 593 902 хил.лв., а на текущите активи 22 635 хил.лв. Към 31.12.2016 г. активите на Групата по балансова стойност са били 588 475 хил.лв.

Към 31.12.2017 г. сумата на капитала и резервите е в размер на 480 030 хил.лв., в т.ч. неконтролиращо участие 7 526 хил.лв. Нетекущите пасиви са в размер на 97 801 хил.лв., а текущите пасиви са в размер на 38 706 хил.лв.

Главните акционери на Групата към 31.12.2017 г. са следните:

Акционери	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	533 398	12.47%
Физически лица	573 323	13.42%
Общо	4 273 126	100.00%

Последните промени в Устава на Дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 08 юли 2011г. Последните промени в органите на управление са вписани в Търговския регистър на 12 май 2016 г.

Албена АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от 5 членове към датата на изготвяне на настоящия отчет, както следва:

Радосвет Крумов Радев – Председател на СД

Иван Колев Калинков – Член и зам.председател на СД

Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор

Маргита Петрова Тодорова - Член

Ди Ви Консултинг ЕООД

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

Публикуване на заверените годишни финансови отчети на „Албена” АД за 2016 г.

Годишният консолидиран финансов отчет и Доклада за дейността на Групата за 2016 г., както и всички останали законово изисквани документи са представени на КФН, БФБ и Обществеността. Публикувани са на www.x3news.com, www.investor.bg и на страниците на Албена <http://corporate.albena.bg/> и www.albena.bg

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

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

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати заем – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Групата;
- Ликвиден риск: рискът 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 Групата е изложена на три компонента на пазарния риск:
 - Лихвен риск;
 - Валутен риск;
 - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

За ефективно управление на тези рискове, Съвета на директорите е одобрил специфични стратегии за мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки на тези стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправена Групата.

Основните насоки на политиката по отношение на финансовите рискове са следните:

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране”, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;
- Внедряване на деривативи или други подобни инструменти единствено за целите на хеджиране;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

Групата може да инвестира в акции или други подобни инструменти само в случай, че е налице временна допълнителна ликвидност, като за всички подобни сделки е необходимо разрешение от Съвета на директорите.

По-долу са описани различните видове рискове на които е изложена Групата при осъществяване на търговските ѝ операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

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

Ценови риск

Ценовата политика е функция от следните фактори – структура на разходите, цени на конкуренти и популателна възможност на потребителите, регулаторни режими. Групата прилага гъвкава фирмена стратегия с цел поддържане на оптимално ниво на разходите, разширяване на номенклатурата на продуктите и услугите и поддържане на пазарни и конкурентни ценови равнища.

Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на Групата, носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити), вземания по предоставени заеми, вземания от клиенти и други краткосрочни вземания.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, Групата е възприела политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България, с висока репутация и доказан стабилитет.

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

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносьбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Тя провежда консервативна политика по управление на ликвидността чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Групата генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

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.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Групата 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.

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

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

През януари 2017 г. Дружеството-майка Албена АД продаде 100 % от акционерното участие във Фохар АД. В резултат на продажбата е отчетена печалба в консолидирания отчет.

През февруари 2017 г. Дружеството-майка Албена АД увеличава капитала на дъщерно дружество Бялата Лагуна ЕАД с парична вноска в размер на 800 хил.лв.

През юли 2017 г. Дружеството-майка „Албена“ АД увеличава капитала на „Приморско клуб“ ЕАД с парична вноска в размер на 4000 хил.лв.

През септември 2017 г. на Съвет на Директорите на Дружеството-майка „Албена“ АД е приета Стратегия за устойчиво развитие. Създаването на стратегията има за цел да обобщи дългия изминат път в тази посока и да начертае следващите стъпки към една модерна и устойчива във времето международна компания.

Дружеството-майка „Албена“ АД има желанието да се повиши вниманието и интереса на хората към устойчивото развитие, да се покаже връзката му с икономическия растеж, както и да се насърчи намесата на държавата с цел регулиране на дейностите, които повишават степента на опазване на природните ресурси. 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.

„Албена“ АД е туристическа компания от европейски мащаб и като такава се възприема като част

от глобалните процеси за устойчиво развитие. В стратегията ѝ за устойчиво развитие са

включени дейности, които осигуряват дългосрочно и успешно функциониране на компанията, като същевременно се стреми да ограничи и прекрати вредните влияния върху околната среда. По този начин ще бъде даден адекватен отговор на актуалните локални и глобални предизвикателства. Фокусът върху устойчивото развитие на компанията започва с опазването на уникалната природа около хотелите и създаването на един екологично чист и зелен курорт, неизменно свързан с околната среда. В следващите години усилията на Групата ще продължат да бъдат концентрирани върху намаляване на въглеродния отпечатък чрез активно използване на наличните възобновяеми ресурси – слънчева и геотермална енергия и енергийни растителни култури. Ефективното управление на енергийната и водна инфраструктура, намаляването на отпадъците чрез използването им като суровина за производство на енергия, както и иновативният подход на ниво вътрешен транспорт в комплекса, водят до икономия на ресурси и намаляване на негативното влияние върху околната среда, а собственото производство на хранителни продукти е гаранция за произход и качество.

Устойчивото развитие е процес на постоянно самоусъвършенстване, в който усилията водят до подобряване на екологичната, икономическата и социалната среда. Следвайки мерките в

стратегията, Група Албена ще произвежда сама още по-голяма част от необходимата ѝ енергия,

ще намали загубите на питейна вода от пренос, ще запази и повиши качеството на храните, ще намали количеството на отпадъците, ще запази и повиши качеството на въздуха и ще продължи да бъде социално отговорна.

През м.август 2017 е взето решение за целогодишен цикъл на работа на хотел Фламинго гранд. На широката публика са предложени есенни оферти с включени СПА и балнео пакети, оферти за корпоративни събития, оферти за Коледните и Новогодишни празници. За празниците в края на годината отворен ще бъде и новият 5-звезден хотел - Парадайс блу.

На 24 август, заедно с рождения ден на Албена бяха стартирани продажби за 2018 година. Бяха обявени новостите за следващия сезон, свързани с инвестиционната програма на Дружеството – майка: реконструкция на хотел Лора и превръщането и в 4-звезден продукт, реновиране и промяна на търговското име на хотел Добротица, разширяване на аквапарк Аквамания, изграждане на плувен басейн с олимпийски размери, подобряване на инфраструктурата - действия, свързани с политиките за устойчиво развитие.

В края на м. септември 2017 са обявени корпоративните отстъпки за следващата година. Всички акционери могат да се възползват от 10% отстъпка от резервациите си както от зимната програма във Фламинго гранд, така и за сезон 2018.

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

Извършено бе преобразуване на „Ико бизнес“ АД и Добруджански текстил“ АД, чрез вливането им в „ИДИС“ АД. Преобразуването беше вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 19.10.2017 г. Към тази дата „Ико бизнес“ АД и Добруджански текстил“ АД са прекратени без ликвидация, като цялото имущество, всички права и задължения на тези дружества преминаха към „ИДИС“ АД, в качеството му на техен универсален правопреемник. Акционерите на прекратените дружества станаха акционери на „ИДИС“ АД.

Извършено бе преобразуване на ДРОГЕРИИ МЕДИКА АЛБЕНА“ ЕООД чрез вливането му в МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР „МЕДИКА-АЛБЕНА“ ЕАД. Преобразуването е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 23.10.2017 .В резултат на преобразуването всички права и задължения на преобразуващото се дружество „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД преминаха в приемащото дружество „Медицински център Медика Албена“, което стана негов универсален правопреемник, а „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД се прекрати без ликвидация.

„АКТИВ-СИП” ООД беше трансформирано в еднолично дружество с ограничена отговорност с едноличен собственик на капитала. 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.

През четвърто тримесечие на 2017 г. „Албена” АД прави допълнителна парична вноса в капитала на „Фламинго Турс” ЕООД в размер на 880 хил.лв.

IV. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

Няма сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на групата в този период.

26.02.2018 г.

Изпълнителен директор:
Красимир Станев

Съставител:
Здравка Иванова