

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

1. Информация за дружеството

Албена АД („Дружеството“) е акционерно дружество, регистрирано в България, собственик на к.к. Албена - ваканционно селище на българското Ченоморие близо до град Варна в Р България.

Албена АД е публично дружество, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа, вписано е в Регистъра на публичните дружества с протокол № 39/05.06.1998 година на Държавната комисия по ценните книжа. Акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса.

Седалище и адрес на управление:

к.к. Албена – 9620

обл. Добрич

България

1.1. Собственост и управление

Структура на капитала

Към 31 декември 2018 разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

| Акционери | 31.12.2018 година | |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------------|
| | Брой акции | Акционерно участие в % |
| Албена Холдинг АД | 2 708 614 | 63.39% |
| УПФ Доверие | 257 285 | 6.02% |
| ЗУПФ Алианс България | 160 122 | 3.75% |
| Албена АД | 40 384 | 0.95% |
| Други юридически лица | 534 273 | 12.46% |
| Физически лица | 572 448 | 13.43% |
| Общо | 4 273 126 | 100.00% |

Управление

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 13 юли 2018 г.

Албена АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от 5 члена, 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 - Член

Дружеството се представлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

Лица, натоварени с общо управление

Одитен комитет

Емил Евлогиев

Гинка Йорданова

Янко Каменов

Дружеството е част от икономическа група и неговото предприятие - майка е **АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД**, което е с едностепенна система на управление Съвет на директорите в следния състав:

Недялка Петрова Великова - Демирева

Красимир Веселинов Станев

Маргита Петрова Тодорова

Иван Колев Калинков

Еленка Антонова Атанасова

1.2. Предмет на дейност

Дейността на Дружеството включва:

- предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар;
- предоставяне на информационни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм;
- изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти, собственост на дружеството;
- търговска дейност

1.3. Структура на дружеството

В структурата на дружеството са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. Основната част от персонала в дружеството се назначава сезонно за периода май – октомври.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет на **Албена АД** е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

(а) Нови и изменени стандарти

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2017 година.

- *МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г.).* Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията предоставяна на ползвателите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнителни оповестявания да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (i) промени от финансова дейност, (ii) промени от получаването или загубата на контрол над дъщерни дружества, (iii) ефекти от курсови разлики, (iv) промени в справедливите стойности, и (v) други промени. Изискванията за оповестяванията на промените в пасивите произлизащи от финансова дейност е необходимо да се представят отделно от промените при всички останали активи и пасиви. Дружеството се е съобразило с допълненията на този стандарт и е представило равнение на начални и крайни салда на задълженията, възникващи от финансови дейности и промените в тях, включително на промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени.
- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г.) - признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.* Тази промяна уточнява следното: 1) нереализираните загуби на дългови инструменти оценявани по справедлива стойност и за данъчни цели - по цена на придобиване, водят до възникването на намаляеми временни разлики; 2) предположенията за бъдещи данъчни печалби не следва да включват ефекти от намаления в резултат на намаляеми временни разлики; 3) ако според данъчното законодателство има ограничения за усвояването на данъчни загуби, прегледа и оценката на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид. Измененията в стандарта не оказват съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

(б) Нови и изменени стандарти, одобрени за прилагане от ЕК и които не са приложени на по-ранна при изготвянето на този финансов отчет.

- *МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСС 1, 2, 8, 10, 12, 20, 21, 23, 28, 32, 33, 36, 37 и 39, МСФО 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 13, Разяснения 2, 5, 10, 12, 16 и 19 на КРМСФО и Разяснение 27 на ПКР.* Този стандарт заменя МСС 39 и отменя Разяснение 9 на КРМСФО, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела на „възникналата загуба“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка.

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Дружеството не очаква МСФО 9 да има значим ефект върху финансовите отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на дружеството и видовете финансови инструменти, с които то разполага. На база на бизнес модела на дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност“.

Дружеството е възприело следния подход за класификация на финансовите активи при преминаване от категории на МСС 39 към категории на МСФО 9:

| Категории по МСС 39 | Категории по МСФО 9 |
|---|---|
| Кредити и вземания | Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност в т.ч. |
| | <i>Парични средства</i> |
| | <i>Вземания по продажби</i> |
| | <i>Активи по договори с клиенти</i> |
| | <i>Предоставени заеми</i> |
| Инвестиции, държани до падеж | Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност |
| Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби | Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата |
| Финансови активи на разположение за продажба | Капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход |

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби, ръководството е възприело следните подходи:

- Вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти – опростен подход, базиран на „очакван процент на изпълнение“, чрез използване на матрица на провизиите.
- Предоставени заеми – общ(трестепенен) подход, базиран на метода „вероятност от изпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка. Етапът определя съответните изисквания за обезценка.

| Етап 1 | Етап 2 | Етап 3 |
|--|--|---|
| Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а | Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминаването към Етап 2 е предизвикано от | Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| | | |
|----------------------------|--|--|
| не за целия срок на заема. | относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема. | формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема. |
|----------------------------|--|--|

Дружеството е възприело да представи ефектите от оценяването на финансовите активи при първоначалното прилагане на МСФО 9 като корекция в началното салдо на неразпределената печалба. Всяка разлика между предишната балансова стойност и балансовата стойност към 01.01.2018 год. ще бъде призната в началното салдо на неразпределената печалба (или в друг компонент на собствения капитал, както е уместно) към 01.01.2018 год.

Дружеството е извършило анализ и преценка на изменението на кредитния риск към датата на първоначалното признаване на индивидуална база на финансовите активи, оценявани по амортизируема стойност спрямо кредитния риск към датата на първоначалното прилагане на МСФО 9 и при първоначалното прилагане е определило да приложи оборимата презумпция "просрочие на договорни плащания над 30 дни" за търговските вземания и практическото улеснение за нисък кредитен риск за предоставените заеми. Оценката за "нисък кредитен риск" се основава на стабилната способност на заемополучателя да изпълнява задълженията си във връзка с договорните парични потоци в краткосрочен план, а евентуалните неблагоприятни промени на икономическите и стопанските условия в дългосрочен план не се очаква да намалят съществено тази способност.

Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди.

Допълнително Дружеството е направило преглед и анализ на ефекта от оценка на инвестициите на разположение за продажба по справедлива стойност в условията на МСФО 9 и няма промяна в стойността им.

- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти, в сила от 01 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСФО 1, 3 и 4, МСС 1, 2, 12, 16, 32, 34, 36, 37, 38, 39 и 40, Разяснение 12 на КРМСФО и Разяснения 27 и 32 на ПКР*. Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11, Разяснения 13,15 и 18 на КРМСФО и Разяснение 31 на ПКР. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - разграничаване от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди;

Дружеството е извършило първоначална оценка на ефекта на МСФО 15 върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква, че новият Стандарт, при първоначалното прилагане, ще има значителен ефект върху тях. Моментът на признаване и оценяването на приходите на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 15, поради характера на дейността на дружеството и видовете приходи, които то генерира.

- *МСФО 16 Лизинг* (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт свързан с лизингите - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по тези договори. Това е и съществената промяна в отчетната практика. При лизингодателя не би имало съществени промени и те биха продължили да отчетат лизингите по подобие на стария стандарт – като оперативни и финансови. Ранното приемане е разрешено за дружества, които прилагат МСФО 15 Приходи по договори с клиенти на или преди датата на първоначално прилагане на МСФО 16. Дружеството е започнало първоначална оценка на потенциалния ефект върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква МСФО 16 да има съществен ефект върху докладваните активи и пасиви.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със счетоводния модел, основан на възстановимата историческа стойност, с изключение на сградите, инвестиционните имоти и определени пасиви, които се представят във

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

финансовия отчет по справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2018 година. Предходен отчетен период – 2017 година.

Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Дружеството избира да представя отчета си за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като използва метода „разходи по функционално предназначение”, известен също, като метод "себестойност на продажбите". Дружеството смята, че този метод предоставя по-полезна информация за потребителите на финансовите отчети, тъй като той отразява по-добре начина на водене на дейността от бизнес гледна точка.

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

2.2. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Предприятието има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

2.4. Отчетна валута

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителният обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, както и курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

2.5. Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Критичните счетоводни преценки и приблизителни оценки са оповестени в Приложение 2.8.

2.6. Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Справедливата стойност при първоначално признаване като цяло се равнява на цената на сделката освен в случаите, в които:

- Сделката е сключена по принуда или при форсмажорни обстоятелства
- Пазарът на който се е случила сделката е различен от основния или най-изгодния пазар
- Разчетната единица, представена от цената на сделката, се различава от отчетната единица за актива или пасива, който се оценява по справедлива стойност.

Определяне на справедлива стойност при пазари с ниско ниво на активност

При пазари с ниско ниво на активност:

- Определянето на справедлива стойност зависи от фактите, обстоятелствата и характеристиките на пазара и изисква значителна преценка от страна на оценителя
- Сделките и котировките могат да не са представителни за определяне на справедлива стойност
- Необходим е допълнителен анализ върху сделките и котировките. Ако е необходимо те могат да бъдат коригирани, за да дават по-ясна картина при определянето на справедливата стойност

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Вземат се предвид характеристиките на активен пазар, който участник на пазара ще вземе предвид на датата на оценката, като:

- Предполага уговорена сделка между участниците на пазара към датата на оценяване по текущите пазарни условия
- Предполага сделката да бъде извършена на основния пазар, в противен случай на най-изгодния пазар
- За нефинансов актив се взема предвид неговата най-ефективна или висока употреба
- За пасив отразява риска при неизпълнение, включително собствения кредитен риск

Използване с цел максимизиране на стойността, е онова използване на актив, от пазарните участници, което максимизира стойността на актива, и което е:

- Физически възможно
- Правно допустимо
- Финансово осъществимо

Използването с цел максимизиране на стойността обикновено е идентично с (но не винаги) текущата употреба .

Ако няма основен пазар, изходната сделка се извършва в най-изгодния пазар, т.е. на пазара, който максимизира сумата, която ще се получи при продажбата на актива и свежда до минимум на сумата, която би била платена за прехвърляне на пасива (най-ликвидния пазар за Активи/Пасиви).

Основните и най-изгодните пазари са едни и същи в повечето случаи.

Премии/отстъпки се съдържат във Справедливата Стойност(СС), ако те отразяват характеристика на актива/пасива, която участниците на пазара ще вземат предвид при сделка с активен пазар.

Прилагането на *блокиращ фактор* е забранено - Блокиращ фактор: корекция на котирана цена на активен пазар, защото нивото при нормална дневна търговия на пазара не е достатъчно да абсорбира количествата притежавани от предприятието.

Ако пазарната активност спада се използват методи за оценяване.

- Когато има наблюдаема пазарна дейност
- Когато има спад в наблюдаемата пазарна дейност
- Когато обикновено няма проследима пазарна дейност
- Фокусът е върху това дали цените при сделките са сформирани в резултат на обичайна дейност (не продажби при ликвидация или бедствие); активността на пазара не е задължителен фокус.

Същите принципи са приложими за финансови и нефинансови Активи/Пасиви.

Дружеството използва подходящи според обстоятелствата методи за остойностяване, за които има достатъчно налични данни за оценяване на справедливата стойност, като използва максимално съответните наблюдаеми хипотези и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите.

- Подход на пазарните сравнения - използват се цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) Активи/Пасиви;
- Подход на базата на разходите - отразява актуалната сума, която би се изисквала текущо, за да се замени годността на актива (често наричана текуща цена за подмяна);
- Подход на базата на доходите - превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т.е. скотирана) сума, която отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

2.7. Ключови счетоводни преценки и приблизителни оценки

Полезен живот на дълготрайните материални активи

Ръководството на дружеството определя очаквания полезен живот и амортизационните норми, прилагани при начисляване на разходите за амортизации, свързани с притежаваните дълготрайни активи. Тази приблизителна оценка се базира на проекция на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда и други фактори.

Обезценка на активи

Финансов актив или група от финансови активи различни от тези, които попадат в категорията на активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата се оценяват за индикатори за обезценка в края на всеки отчетен период. Обезценка съществува само тогава, когато Дружеството установи, че е настъпило " събитие - загуба ", засягащо очакваните бъдещи парични потоци на финансовия актив. Може да не е възможно да се определи едно събитие, което причинява обезценка, още повече да се определи, кога е настъпило събитието загуба може да е свързано с упражняването на значителна преценка.

По отношение на капиталови инвестиции, категоризирани като „на разположение за продажба” Дружеството смята, тези активи за обезценени, когато е имало значителен или продължителен спад в справедливата им стойност под себестойност. Определянето на това, дали има "значителен" или "продължителен" изисква значителна преценка от страна на Ръководството.

Размерът на загубата от обезценка признат за финансови активи, отчетани по амортизирана стойност, е разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

Анализът за обезценка на репутация, материални и други нематериални активи изисква оценка на стойността в употреба на актива или на единицата генерираща парични потоци, към които са разпределени активите. Оценката на стойността в употреба се прави най-вече въз основа на дисконтираните модели на паричните потоци, които изискват Дружеството да направи оценка на очакваните бъдещи парични потоци от актива или от единицата генерираща парични потоци, а също и да се избере подходящ дисконтов процент за да се изчисли настояща стойност на паричните потоци.

Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всеки отчетен период. Всички съмнителни вземания, се третираат като несъбираеми и се обезценяват, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Определянето на възстановимостта на дължимата от клиенти сума, включва определянето на това дали са налице някакви обективни доказателства за обезценка. Лошите вземания се отписват, когато се идентифицират, доколкото е възможно обезценка и несъбираемост да се определят отделно за всеки елемент. В случаите, когато този процес не е възможен, се извършва колективна оценка на обезценка. В резултат начинът, по който индивидуални и колективни оценки се извършват и сроковете отнасящи се до идентифицирането на обективни доказателства за обезценка изискват значителна преценка и може да повлияят значително на балансовата сума на вземания на датата на отчитане.

Нетната реализуема стойност на материалните запаси

Определянето на провизия(*обезценка*) за материалните запаси включва процес на оценка. Балансовата стойност на материалните запаси се обезценява до реализуемата им стойност, когато тяхната себестойност вече може да не бъде възстановяема – например, когато материалните запаси са повредени или остарели изцяло или частично или има спад в продажните им цени. Във всеки случай реализуемата стойност представлява най-добрата оценка на възстановимата стойност и се основава на най-сигурните съществуващи към датата на отчета данни и присъщо включва оценки относно бъдещите очаквания за реализуема стойност. Критериите за определяне на размера на обезценката или отписването се основават на анализ за стареене, техническа оценка и последващи събития. По принцип такъв процес на оценка изисква значителни преценка и може да повлияе на балансовата сума на материалните запаси към датата на отчета .

Обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

На всяка дата на отчета за финансовото състояние ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен акционерен капитал. Като база за прогнозите на паричните потоци преди данъци са използвани финансовите бюджети, разработени от съответните дружества, покриващи три до пет годишен период, както и други средносрочни и дългосрочни планове и намерения за развитието им.

Ключовите предположения, използвани при изчисленията са определени конкретно за всяко дружество и съобразно неговата специфика на дейността, бизнес средата и рисковете.

Тестовите и преценките на ръководството за обезценка на инвестициите са направени през призмата на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономически изгоди, които се очаква да бъдат получени от дъщерните и асоциираните дружества, включително търговски опит, осигуряване на позиции на пазари, очакванията за бъдещи продажби и пр.

Справедлива стойност

Преоценка на сгради от ИМС

В дружеството е прието преоценката на сградите до тяхната справедлива стойност да се извършва обичайно на 5-годишен период от независими лицензирани оценители. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може да се извършва по-често.

Последната оценка и цялостен преглед на сгради, включени в имоти, машини и съоръжения, които се отчитат по модела на преоценката е извършена към 31.12.2014г. със съдействието на независими лицензирани оценители «Феър консултантска компания» ЕООД.

При тази преоценка (Ниво 3 в *йерархията на справедливите стойности*) са приложени следните два основни подхода и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на сградите: „Метод на приходната стойност” и „Метод на възстановителната/вещната стойност”. Дисконтовият фактор е определен в съответствие с остатъчен експлоатационен срок, отговарящ на вида на сградата и начина и на експлоатация към датата на оценката. Съотношението между двата метода е приложено индивидуално към всеки обект. Определянето на

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

приоритет на методите и получените стойности зависи от характера на обекта, неговите положителни и отрицателни фактори. За водеща величина се избира тази, която отразява по-обективно стойността на имота.

В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удръжки. Приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – норма на капитализация от 6 до 10% и отбив за несъбираемост на прихода от 10 до 15%.

Към 31.12.2018 г. ръководството на дружеството отново е направило анализ на ценовите промени за ключовите му активи и е определило, че не са налице условия и основание за извършване на нова преоценка на активите преди изтичане на приетия обичаен период, както и за обезценка. Също така то е обмислило и съществуващите несигурности, влияещи върху ценовите равнища на активите, в контекста на прилаганите от дружеството справедливи стойности на сградите и е на позиция, че приложените оценки отразяват по възможния достоверен начин и са адекватни спрямо настоящите икономически условия в страната.

Преоценената стойност на сградите е докладвана в Приложение № 3.

Преоценка на инвестиционни имоти

Дружеството е приело да оценява инвестиционните имоти по справедлива стойност. Прието е преоценката на инвестиционните имоти до тяхната справедлива стойност да се извършва ежегодно. Към 31.12.2018г. със съдействието на независими лицензирани оценители «Феър консултантска компания» ЕООД е извършена оценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност. При оценката (*Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности*) са приложени следните основни подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност: за земите „Метод на пазарните аналози” и за сгради „Метод на възстановителната/вещната стойност” и Метод на пряката капитализация (приходна стойност).

Справедливата стойност на инвестиции в малцинствени участия търгувани на активен пазар

Към края на отчетния период дружеството извършва подробен сравнителен анализ на промените в движението на борсовите цени на националния фондов пазар по отношение на притежаваните от него акции на публични дружества. Инвестициите в дружества, чиито акции са регистрирани за търговия на БФБ са оценяват последващо по справедлива стойност, определяна директно на база “средни цени купува” на реализирани сделки на борсовия пазар през последния месец на финансовата година (*Ниво 1 в йерархията на справедливите стойности*).

Приблизителна оценка за отсрочени данъци

Признаването на отсрочените данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Например Дружеството трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно временните разлики да не бъдат възстановени в предвидимо бъдеще или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди.

Що се отнася до отсрочени данъчни активи реализирането им в крайна сметка зависи от облагаемия доход, който ще е на разположение в бъдеще. Отсрочените данъчни активи се признават само когато е вероятно, че ще има облагаема печалба, срещу която може да се усвои отсроченият данъчен актив и е вероятно, че Дружеството ще реализира достатъчно облагаем доход в бъдещи периоди, за да оползотвори намалението при плащането на данък. Това означава, че Дружеството прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразяват промяната в обстоятелствата, както и данъчни разпоредби. Освен това измерването на

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

отсрочен данъчен актив или пасив отразява начина, по който дружеството очаква да възстанови балансовата стойност на актива или уреди пасива .

Провизии

Провизиите могат да бъдат разграничени от другите пасиви, защото съществува несигурност относно проявлението им във времето и сумата на сделката. По-типичните провизии, които се отразяват от Дружеството произтичат от задълженията по възстановявания на суми, изпълнение на договори, неуредени спорове и бизнес реструктуриране.

Признаването и оценката на провизиите изискват от Дружеството да направи преценка относно вероятността (ако събитието е по-вероятно, отколкото да не настъпи) изходящ поток от ресурси да се изискват за погасяване на задължение и дали би могла да се даде надеждна оценка на сумата на задължението.

Освен това счетоводната политика на Дружеството изисква признаването на най-добрата оценка на сумата, която ще се изисква за погасяване на задължението и оценката може да се основава на информация, която показва диапазон от стойности. Тъй като признаването се основава на сегашната стойност, то включва съставяне на предположения при адекватна дисконтова ставка, с цел да отрази при подходящ дисконтов процент специфичните за задължението рискове.

В частност що се отнася до провизиите при реструктуриране, изисква се значителна субективна преценка, за да се определи дали задължаващо събитие е настъпило. Всички налични доказателства трябва да бъдат оценени за да се определи дали е достатъчно подробен плана за да създаде валидно очакване за ангажимента на ръководството относно реструктурирането – тоест да се започне изпълнение на плана за реструктуриране или да се обявят основните му характеристики пред онези, които ще са засегнати от него.

Условни активи и пасиви

Условните пасиви на Дружеството не са признати, но са оповестени, освен ако възможността за изходящ поток на ресурси съдържащ икономически ползи е отдалечен във времето.

Условните пасиви представляват възможни задължения възникващи от минали събития, чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития не изцяло в рамките на контрола на юридическото лице. Те не се признават защото не е вероятно, че изходящ поток от ресурси ще бъде необходим за покриване на задължението и сумата на задължението не може да бъде оценена с достатъчна надеждност.

Неизбежно определянето на условен пасив изисква значителни преценка от страна на ръководството.

Актюерски предположения за доходи при пенсиониране

Плановите за доходи могат да бъдат сложни понеже се изискват актюерски предположения, за да се определи размера на задължението и разхода. Възможно е фактическите резултати да се различават от предполагаемите резултати. Тези разлики са известни като актюерски печалби и загуби. Задълженията по дефинирани/конкретни доходи се измерват с помощта на кредитния метод на прогнозните единици, според който Дружеството трябва да направи надеждна оценка на размера на обезщетенията, които са спечелени в замяна на предоставени услуги в текущия и предходни периоди, използвайки актюерски техники.

В допълнение в случаите, когато се финансират плановите за дефинирани доходи, Дружеството трябва да

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

определи справедливата стойност на активите по плана, на базата на очакваната възвръщаемост от активите по плана, който се изчислява, като се използва прогнозната дългосрочна норма на възвръщаемост.

В резултат кредитния метод на прогнозните единици включва поредица от актюерски преценки. Тези предположения включват демографски предположения като смъртност, текучество, пенсионна възраст и финансови предположения като проценти на отстъпка, нива на заплатите и доходите. Тези предположения са предмет на преценки и могат да се развият съществено различно от очакваното и поради това може да доведат до значително въздействие върху задълженията по дефинирани конкретни доходи. При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на сертифицирани актюери .

2.8. Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

2.8.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на имоти, машини и съоръжения, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване .

За последваща оценка на имоти, машини и съоръженията, дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – цена на придобиване/без сградите/, минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка. За последваща оценка на сградите се прилага модела на справедливата стойност.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от стойността на актива и се признава като текущ разход.

Амортизация

Амортизацията се начислява на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Земята не се амортизира. Очаквания полезен живот е както следва:

| Групи активи | 2018 година | 2017 година |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Сгради | от 4 до 100 години | от 4 до 100 години |
| Машини и съоръжения | от 2 до 50 години | от 2 до 50 години |
| Транспортни средства | от 4 до 20 години | от 4 до 20 години |
| Стопански инвентар и други | от 2 до 20 години | от 2 до 20 години |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Растения носители (лозови масиви)

от 7 до 25 години

от 7 до 25 години

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. През текущия отчетен период са капитализирани разходи по заеми в размер на 213 хил.лв.(2017г. 99 хил.лв.).

2.8.2. Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от предприятието се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

Предприятието оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен, оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

| Групи активи | 2018 година | 2017 година |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Програмни продукти | от 4 до 10 години | от 4 до 10 години |
| Други | от 5 до 20 години | от 5 до 20 години |

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с отчетната му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен се отчита загуба от обезценка.

2.8.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Сградите, включени в инвестиционните имоти най-често представляват ресторанти, барове и други сгради, използвани като туристически обекти, които не се ползват, но се притежават от Дружеството, за да бъдат отдадени под формата на оперативен наем. Инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, представляваща пазарна цена, определяна от независими оценители ежегодно.

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Промените в справедливата стойност се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в печалбата или загубата за годината към статия “други приходи/загуби от дейността, нетно” за периода, през който са възникнали. Реализираните приходи от наеми от инвестиционни имоти се представят в статия „приходи” /приходи от наеми/ на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към “други приходи/загуби от дейността, нетно” в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Трансфери от и към групата “инвестиционни имоти” се правят, когато има промяна във функционалното предназначение и цели на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. При прехвърляне от “имоти за използване в собствената дейност” към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност на датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се представя като компонент на друг всеобхватен доход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се представя към “преоценен резерв – сгради и земи” в отчета за промените в собствения капитал.

2.8.4. Инвестиции в дъщерни, асоциирани и други предприятия

Инвестициите в дъщерни и асоциирани предприятия се отчитат чрез себестойността метод, според който участията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

В отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход се отчитат приходи от инвестициите само дотолкова, доколкото се получава дял от натрупаната печалба на дружеството, в което е инвестирано, под формата на дивиденди.

Притежаваните от Дружеството инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

При покупка и продажба на инвестиции се прилага датата на сключване на сделката.

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях, на други лица при настъпването на правните основания за това и при загуба на контрола върху бъдещите ползи от инвестициите. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя съответно във „Финансови приходи” или „Финансови разходи” на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Притежаваните от Дружеството инвестиции, представляващи акции в други дружества (малцинствено участие) се оценяват и представят в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност когато се котира на активен пазар и по себестойност, когато не се търгуват на активен пазар, а предположенията за прилагането на алтернативни оценъчни методи са свързани с високи несигурности, за да се достигне до достатъчно надеждно

определяне на справедливата им стойност.

2.8.5. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи(с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност и финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и срочни депозити, инвестиции, държани до падеж и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Тази категория включва капиталови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е както събиране на договорни парични потоци, така и продажби на финансови активи, и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Последващите промени в справедливата стойност на инвестициите в капиталови инструменти се отразяват в друг всеобхватен доход.

Печалба или загуба от финансов актив, оценяван по справедлива стойност през друг всеобхватен доход се признава в друг всеобхватен доход, с изключение на печалби или загуби от обезценка и печалби и загубите от валутни операции до момента на отписване или прекласификация на финансовия актив. Когато финансовият актив се отписва, кумулативната печалба или загуба, призната преди това в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствения капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация. Ако финансовият актив се прекласифицира от категория „оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход“, предприятието взема предвид кумулативната печалба или загуба, която е била призната в друг всеобхватен доход. Лихвата се изчислява чрез използването на метода на ефективната лихва и се признава в печалбата или загубата.

Обезценка

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби дружеството прилага общ(трестепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

| Етап 1 | Етап 2 | Етап 3 |
|---|--|--|
| Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема. | Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема. | Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема. |

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

възможните резултати;

б) стойността на парите във времето; и

в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти и лизингови вземания

За вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;

б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи. Предприятието прилага изискванията за обезценка за признаването и оценяването на коректив за загуби за финансови активи, които се оценяват по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Корективът за загуби обаче се признава в друг всеобхватен доход и не намалява балансовата стойност на финансовия актив в отчета за финансовото състояние.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известни с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата или като промени в собствения капитал. Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Дивиденди от финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход се признават,

когато се установи, че дружеството е придобило правото им на получаване.

Преход от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти

Дружеството е извършило преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и респ. дали и при кои инструменти има значително увеличение след първоначалното им признаване, както и оценка за размера на очакваните кредитни загуби при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти. Отчетен е ефекта от промяната в риска от настъпване на неизпълнение през остатъчния срок на съответния финансов инструмент. Значителното увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване е определен от дружеството като нарастване на кредитния риск в резултат на влошаването на определени финансови и икономически условия и тяхното влияние върху финансовия инструмент. За целта са използвани набор от количествени и качествени показатели. Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди. За търговските и лизингови вземания е приложен модела на матричното провизиране.

Дружеството е възприело да представи ефектите от оценяването на финансовите активи при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти като корекция в началното салдо на неразпределената печалба. Всяка разлика между предишната балансова стойност и балансовата стойност към 01.01.2018 год. е призната в началното салдо на неразпределената печалба (или в друг компонент на собствения капитал, както е уместно) към 01.01.2018 год.

2.8.6. Хеджиране

Обичайната дейност на Дружеството го излага на валутен и лихвен риск. За да хеджира тези рискове, Дружеството използва деривативи и други хеджиращи инструменти. МСС 39 позволява 3 вида хеджиращи взаимоотношения:

- Хеджирането на справедливата стойност;
- Хеджиране на паричен поток;
- Хедж на нетна инвестиция в чуждестранна дейност.

Дружеството използва отчитане на хеджирането, само когато са изпълнени следните условия при започването на хеджирането:

- хеджиращият инструмент и хеджираната позиция или сделка могат да бъдат ясно отграничени;
- извършено е формално определяне и документиране на хеджиращото взаимоотношение. Такова документиране включва хедж стратегия и метод за оценка на ефективността на хеджиращия инструмент;
- хеджиращото взаимоотношение се очаква да бъде високоефективно през целия живот на хеджирането.

Горната документация в последствие се актуализира към всяка отчетна дата, за да се оцени дали хеджирането все още се очаква да бъде високоефективно през оставащия период на хеджиране.

2.8.7. Деривативи

Всички деривативи първоначално се признават и впоследствие се отчитат по справедлива стойност. Политиката

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

на Дружеството е да използва деривативи само с цел хеджиране. Счетоводното отразяване на деривативи, включени в хедж взаимоотношения е описана в секцията по-горе.

2.8.8. Материални запаси

Материалните запаси се посочват по по-ниската от историческата цена и нетната реализуема стойност. Разходът при потребление/изписване се определя по метода “средно претеглена цена” за хранителните продукти в ресторантите и “първа входяща-първа изходяща” за консумативите, за да се подчертае различния им произход и приложение. Материалните запаси се оценяват по цена на придобиване или себестойност, в която се включват транспортните разходи, както и други разходи за придобиване.

Нетната реализуема стойност е равна на очакваната продажната цена, при нормално протичане на дейността, намалена с пряко свързаните с продажбата разходи.

2.8.9. Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка. Провизията за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за обявяване в несъстоятелност и ликвидация, финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга се приемат като индикатор, че търговското вземане е обезценено. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби от търговски вземания, ръководството е възприело опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“, чрез използване на матрица на провизиите. Сумата на провизията е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалният ефективен лихвен процент. Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка, а стойността на загубата се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към „общи и административни разходи“. Когато дадено търговско вземане се прецени като несъбираемо, то се отписва от корективна сметка на търговските вземания.

2.8.10. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касовите наличности, средства по разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (9% за продажба на основни хотелиерски услуги и 20% за доставки и останалите продажби);
- лихвите по получени кредити са включени като плащане за оперативна дейност;
- плащанията, свързани с изграждането на активи по стопански начин (в т.ч. към доставчици и персонала)

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

са включени като плащания за инвестиционна дейност;

- трайно блокираните парични средства не са включени в отчета за паричните потоци
- за целите на паричния поток изплатените дивиденди се включват като плащания за финансова дейност, а получените дивиденди, като постъпления от инвестиционна дейност.

2.8.11. Лихвени заеми

Всички заеми се представят по себестойност (номинална стойност), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност се определя като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход всеобхватния доход като финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби от предоставени заеми ръководството е възприело общ(трестепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка. Етапът определя съответните изисквания за обезценка.

2.8.12. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и съоръжения под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по ниска – по настоящата стойност на минималните лизингови плащания.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в печалбата или загубата през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в печалбата или загубата на база линеен метод за периода на лизинга.

2.8.13. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, а впоследствие по амортизируема стойност.

2.8.14. Обезценка

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Стойността на активите на предприятието се анализира периодично към края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в печалбата или загубата и/или в друг всеобхватен доход.

2.8.15. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очаквания бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там където е подходящо, специфичния за задължението риск.

2.8.16. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наестия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което е определено с чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноските за фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", ДЗПО и за здравно осигуряване през 2018 г. е в размер на 32,30 %, а през 2017 г. възлиза на 31,30% за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ" за 2018 г. в размер на 0,4% (за 2017 г. размерът е 0,4%).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", фонд "ГВРС", както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при - прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- ✓ неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- ✓ поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

ал.1 от КТ);

- ✓ при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от брутно трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- ✓ при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- ✓ за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналет е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

В края на всеки отчетен период дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Оценяването на дългосрочните доходи на наети лица се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към края на отчетния период се прави от лицензирани актюери. Задължението, признато в отчета за финансовото състояние, е сегашната стойност на задължението за изплащане на обезщетения към края на отчетния период, заедно с корекциите на задължението, отчетени незабавно в печалби и загуби и актюерските печалби/загуби, възникнали в резултат на корекции и промени на актюерските предположения, отчетени незабавно в друг всеобхватен доход. Очакваните задължения за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като провизии в състава на задълженията към персонала.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.8.17. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която задължението за изпълнение е удовлетворено и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от договори с клиенти

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоката или услугата се прехвърли на клиент. Контролът се определя като способност да се ръководи/направлява използването на стоката или услугата и да се получат по същество всички останали ползи от тях. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други предприятия да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

При влизането в сила на договора дружеството оценява стоките или услугите, обещани по договора с клиент, и определя като задължение за изпълнение всяко обещание да прехвърли на клиента или: а) стока или услуга (или набор от стоки или услуги), която е отделна; или б) поредица от отделни стоки или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента.

Приходите се признават при уреждане на задължението за изпълнение според степента на прехвърлянето на контрола по метода „към определен момент във времето“, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента в конкретно определен момент и по метода „в течение на времето“ по начин, отразяващ извършената от предприятието работа по договора.

Приходите се признават в течение на времето, при условие, че е изпълнен един от следните критерии:

а) клиентът едновременно получава и потребява ползите, получени от дейността на дружеството в хода на изпълнение на договора.

б) в резултат от дейността на дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.

в) в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

Приходи от продажба на пакетни туристически услуги

Дружеството предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване(нощувки и хранене) на туристи в собствени хотелски комплекси на база „all inclusive“, които определя като едно задължение за изпълнение. Дружеството продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като транспортен трансфер, информационен коктейл и др. Дружеството е оценило, че тези допълнителни услуги не са разграничими сами по себе си и в контекста на договора и не представляват отделно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата.

Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност

Като продажби, съпътстващи туристическата дейност дружеството определя ресторантьорски продажби на хранителни продукти и напитки, паркинг услуги, спортно-анимационни и водноатракционни услуги и др. Основната част от другите продажби представляват продажби на напитки, хранителни продукти и кухненска продукция за които е възприет следния подход на отчитане:

Приходи от продажби на продукцията и стоки

Дружеството продава основно напитки, хранителни стоки и кухненска продукция чрез ресторантьорската си дейност. Дружеството е оценило, че признаването на приходите от продажба на неговата продукция и стоки ще става по метода „в точно определен времеви момент“, когато контролът върху продукцията/стоката се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на продукцията/стоката на клиента на уговорено място.

Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи

Дружеството отчита наемни приходи основно от предоставени под наем инвестиционни имоти. Приходите се признават „в течение на период от време” на линейна база в размер на фиксирана сума към съответната дата.

Променливо възнаграждение

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размер на признатите кумулативно приходи. След влизането в сила на договора цената на сделката може да се променя по различни причини, включително разрешаването на събития, свързани с несигурност, или други промени в обстоятелствата, които променят размера на възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на обещаните стоки или услуги. Дружеството разпределя всички последващи промени в цената на сделката към задълженията за изпълнение по договора, на същата основа както при влизането в сила на договора. Следователно предприятието не преразпределя цената на сделката, за да отрази промените в единичните продажни цени, настъпили след влизането в сила на договора. Сумите, разпределени към удовлетворено задължение за изпълнение, се признават като приходи или като намаляване на прихода в периода, през който цената на сделката се променя.

Възнаграждение, дължимо на клиента

Възнаграждение, дължимо на клиента, включва суми, които дружеството плаща или очаква да изплати на клиента. Предприятието отчита възнаграждението, дължимо на клиента, като намаление на цената на сделката и следователно на приходите, при признаването на приходите на база етап на завършеност, освен ако плащането към клиента е в замяна на отделна стока или услуга.

Плащания по договори с клиенти

Плащанията по договори с клиенти обичайно са дължими към датата или близка до нея дата на удовлетворяване на задълженията за изпълнение и признаване на приходите.

Дружеството обичайно получава аванси от клиенти, които нямат значителен компонент на финансиране. Получените аванси по договори с клиенти и свързаните с тях задължения се представят в отчета за финансовото състояние в „пасиви по договори с клиенти”.

Оповестяване

Задълженията за изпълнение по договори с клиенти, по които дружеството е страна имат обичайно първоначален очакван срок на изпълнение до една година. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, дружеството прилага практически целесъобразната мярка, съдържаща се в параграф 121 от МСФО 15 и не оповестява информация за оставащите задължения за изпълнение.

Ефект от първоначално прилагане на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

Първоначалното прилагане на на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти е довело до прекласификация на сравнителните данни както следва:

- Услуги в размер на 672 хил.лв. от състава на други продажби, съпътстващи туристическата дейност са прекласифицирани в приходи от продажба на пакетни туристически услуги, тъй като е преценено, че тези

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

услуги не представляват отделно и самостоятелно задължение за изпълнение на дружеството.

- Получени аванси и финансираня за туристически услуги и наеми на стойност 9799 хил.лв. са прекласифицирани в пасиви по договори с клиенти в т.ч. от нетекущи търговски задължения и заеми 2680 хил.лв. и от текущи търговски задължения и заеми 7119 хил.лв.

Финансови приходи

Финансовите приходи включват лихви от вложени средства, приходи от промяна на валутните курсове по заеми и депозити, приходи от дивиденди и др.

2.8.18. Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансови разходи

Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, банкови такси, комисионни и др.

2.8.19. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2018 г. (10% за 2017 г.).

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към края на отчетния период.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчетат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период. Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи, срещу които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга позиция в отчета за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или позиция.

2.8.20. Дарения от правителството

Даренията от правителството се отчитат по справедлива стойност, когато има достатъчно сигурност, че дарението ще бъде получено и Дружеството ще спазва съпътстващите го условия. Правителствените дарения се разсрочват и системно признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход с цел съпоставянето им със съответните разходи, за чието компенсиране са предназначени. Правителствените дарения, върху дохода, свързани със покупката на имоти, машини и съоръжения се включват към нетекущи активи като разсрочени

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

финансирания от правителството и се признават като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за срока на очаквания полезен живот на съответните активи.

2.8.21. Акционерен капитал и резерви

Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава, дружеството е длъжно да формира и резерв “фонд Резервен”, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

Когато Дружеството изкупува собствени акции, платената сума, включваща и съответните пряко свързани допълнителни разходи, се изважда от принадлежащия на собствениците на Дружеството капитал, докато обратно изкупените акции не се обезсилят, продадат или преиздадат. Обратно изкупените собствени акции са представени в отчета за финансово състояние по себестойност (цена на придобиване) като с тяхната стойност е намален собственият капитал на дружеството. Когато тези акции по-късно се продадат или преиздадат, всеки приход, нетиран с пряко свързаните допълнителни разходи по транзакцията и съответния данъчен ефект, се включва в капитала, принадлежащ на собствениците на Дружеството, към компонента “неразпределена печалба”.

Преоценъчният резерв – сгради и земя е формиран от:

- а) положителната разлика между балансовата стойност на сградите и техните справедливи стойности към датата на извършване на всяка преценка; и
- б) положителната разлика между балансовата стойност на имоти, отчитани в групата “имоти, за използване в собствена дейност”, и тяхната справедлива стойност на датата, на която те се трансферират в групата на “инвестиционни имоти”.

Ефектът на отсрочените данъци върху преоценъчния резерв е отразен директно за сметка на този резерв. Преоценъчният резерв се прехвърля към компонента „натрупани печалби”, когато активите се отписват от отчета за финансовото състояние или са напълно амортизирани. Преоценъчният резерв покрива обезценки на активите, с които той е свързан. Той може да бъде използван при реализацията на дивидентната и капиталова политика на дружеството само след прехвърлянето му към компонента ”неразпределена печалба”.

Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди на акционерите на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети в периода, в който е одобрено.

2.8.22. Информация по сегменти

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Отчетен сегмент представлява отграничим компонент на Дружеството, който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на дружеството), чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството, вземащо главните оперативни решения, при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента и оценяване на резултатите от дейността му и за който е налице отделна финансова информация.

Дружеството има един единствен сегмент на отчитане. Дружеството развива своята дейност в България. Основен предмет на дейност 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. Основният отчетен формат е оперативния, а вторичният е географски.

Дейностите на Дружеството са организирани така, че никоя от тях не съставя отделен сегмент съгласно изискванията на МСФО 8 Оперативни сегменти, т.е. туристическите услуги и свързаните с тях продажби на стоки се оферират и продават като туристически пакети. Всички активи на дружеството се намират в България.

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

2.8.23. Основна нетна печалба на акция /Доход на акция

Основната нетна печалба на една акция е изчислена на база на нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и среднопретегления брой на държаните обикновени акции през отчетния период.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Нетна печалба на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

| Земи | Сгради | Машини и съоръжения | Стопански инвентар и други | Транспортни средства | Растения носители | Активи в процес на изграждане | Общо |
|----------------|----------------|---------------------|----------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|----------------|
| <u>BGN'000</u> | <u>BGN'000</u> | <u>BGN'000</u> | <u>BGN'000</u> | <u>BGN'000</u> | <u>BGN'000</u> | <u>BGN'000</u> | <u>BGN'000</u> |
| _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |

2017 година
Отчетна стойност

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|--------------|------------|---------------|----------------|
| Салдо към 1 януари | 26 272 | 271 770 | 98 179 | 29 993 | 3750 | 584 | 13 646 | 444 194 |
| Постъпили | | | | | | | 59 016 | 59 016 |
| Трансфер | | 37 080 | 16 453 | 8 789 | 1 387 | 43 | (63 752) | |
| Трансфер от инвестиционни имоти | | 304 | | | | | | 304 |
| Отписани | | (5) | (401) | (488) | (89) | | | (983) |
| Салдо към 31 декември | 26 272 | 309 149 | 114 231 | 38 294 | 5 048 | 627 | 8 910 | 502 531 |
| Амортизация | | | | | | | | |
| Салдо към 1 януари | | 12 871 | 62 636 | 27 501 | 3 109 | 23 | | 106 140 |
| Начислена за периода | | 6 370 | 4 358 | 1 204 | 289 | 25 | | 12 246 |
| Отписана за периода | | | (376) | (486) | (87) | | | (949) |
| Салдо към 31 декември | | 19 241 | 66 618 | 28 219 | 3 311 | 48 | | 117 437 |
| Преносна стойност на 1 януари | 26 272 | 258 899 | 35 543 | 2 492 | 641 | 561 | 13 646 | 338 054 |
| на 31 декември | 26 272 | 289 908 | 47 613 | 10 075 | 1 737 | 579 | 8 910 | 385 094 |
| 2018 година | | | | | | | | |
| Отчетна стойност | | | | | | | | |
| Салдо към 1 януари | 26 272 | 309 149 | 114 231 | 38 294 | 5 048 | 627 | 8 910 | 502 531 |
| Постъпили | | | | | | | 32545 | 32 545 |
| Трансфер | | 13 337 | 10596 | 5184 | 5221 | | (34338) | |
| Отписани | | (638) | (354) | (415) | (484) | | | (1 891) |
| Салдо към 31 декември | 26 272 | 321 848 | 124 473 | 43 063 | 9 785 | 627 | 7 117 | 533 185 |
| Амортизация | | | | | | | | |
| Салдо към 1 януари | | 19 241 | 66 618 | 28 219 | 3 311 | 48 | | 117 437 |
| Начислена за периода | | 7293 | 6116 | 2836 | 514 | 25 | | 16 784 |
| Отписана за периода | | (83) | (347) | (411) | (483) | | | (1 324) |
| Салдо към 31 декември | | 26 451 | 72 387 | 30 644 | 3 342 | 73 | | 132 897 |
| Преносна стойност на 1 януари | 26 272 | 289 908 | 47 613 | 10 075 | 1 737 | 579 | 8 910 | 385 094 |
| на 31 декември | 26 272 | 295 397 | 52 086 | 12 419 | 6 443 | 554 | 7 117 | 400 288 |

Като обезпечение по получени банкови заеми има **учредени ипотечи** върху имоти, машини и съоръжения на дружеството с преносна стойност както следва:

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Сгради | 113649 | 110237 |
| Общо | 113649 | 110237 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| | Земи BGN'000 | Сгради BGN'000 | В процес на придобиване BGN'000 | Общо BGN'000 |
|---|-----------------|-------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Салдо към 1 януари 2017 | 27169 | 9061 | 327 | 36557 |
| Новопридобити инвестиционни имоти | | | | |
| Трансфер към имоти, машини и съоръжения | | (304) | | (304) |
| Отписани инвестиционни имоти | (273) | (12) | | (285) |
| Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - увеличение | | 345 | | 345 |
| Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - намаление | | (59) | | (59) |
| Салдо към 31 декември 2017 | 26896 | 9031 | 327 | 36254 |
| Салдо към 1 януари 2018 | 26896 | 9031 | 327 | 36254 |
| Новопридобити инвестиционни имоти | 125 | | | 125 |
| Отписани инвестиционни имоти | | (26) | | (26) |
| Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - увеличение | | 1 | | 1 |
| Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - намаление | | (113) | | (113) |
| Салдо към 31 декември 2018 | 27021 | 8893 | 327 | 36241 |

Инвестиционните имоти представляват туристически, търговски обекти и земеделски земи, които дружеството отдава по наем.

5. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

| | Програмни продукти BGN'000 | Други BGN'000 | Общо BGN'000 |
|--------------------------------------|----------------------------------|------------------|-----------------|
| 2017 година | | | |
| Отчетна стойност | | | |
| Салдо към 1 януари | 1956 | 1578 | 3534 |
| Постъпили | 42 | 73 | 115 |
| Салдо към 31 декември | 1998 | 1651 | 3649 |
| Амортизация | | | |
| Салдо към 1 януари | 1700 | 963 | 2663 |
| Начислена за периода | 129 | 94 | 223 |
| Салдо към 31 декември | 1829 | 1057 | 2886 |
| Преносна стойност на 1 януари | 256 | 615 | 871 |
| на 31 декември | 169 | 594 | 763 |
| 2018 година | | | |
| Отчетна стойност | | | |
| Салдо към 1 януари | 1998 | 1651 | 3649 |
| Постъпили | 26 | 401 | 427 |
| Салдо към 31 декември | 2024 | 2052 | 4076 |
| Амортизация | | | |
| Салдо към 1 януари | 1829 | 1057 | 2886 |
| Начислена за периода | 95 | 122 | 217 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| | | | |
|-------------------------------|------|------|------|
| Салдо към 31 декември | 1924 | 1179 | 3103 |
| Преносна стойност на 1 януари | 169 | 594 | 763 |
| на 31 декември | 100 | 873 | 973 |

6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Стойност в началото на периода | 131 670 | 130 789 |
| Обезценка | (2 126) | (2 126) |
| Увеличение на капитала в дъщерни предприятия | | 4 800 |
| Продадени | (846) | (3 919) |
| Стойност в края на периода | 128 698 | 129 544 |

Дъщерни предприятия регистрирани в страната:

| | Процент на инвестицията | |
|--|-------------------------|------------------|
| | 31 декември 2018 | 31 Декември 2017 |
| Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена | 100 | 100 |
| Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена | 100 | 100 |
| Албена тур ЕАД – к.к. Албена | 100 | 100 |
| Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско | 100 | 100 |
| Алфа консулт 2000 ЕООД | 100 | 100 |
| Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна | 100 | 100 |
| Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин | 99.99 | 99.99 |
| Фохар АД – гр. София до 16.01.2017 г. | 99.70 | 99.70 |
| Ико - Бизнес АД – гр. Пловдив до 19.10.2017 г. | | |
| Идис АД – гр. Варна | 98.06 | 98.06 |
| Хемустурист АД – гр. Габрово | 98.39 | 98.39 |
| Албена автотранс АД - к.к. Албена | 98.23 | 98.23 |
| Соколец-Боровец АД – к.к. Боровец до 3.10.2018 г. | | 98.16 |
| Екоагро АД – к.к. Албена | 97.70 | 97.70 |
| Добруджнски текстил АД – гр. Добрич до 19.10.2017 г. | | |
| 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 | 50.14 |

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:

| | Процент на инвестицията | |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------|
| | 31 декември 2018 | 31 Декември 2017 |
| Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария | 89.43 | 89.43 |
| Визит България ЕООД – Румъния | 100 | 100 |
| Фламинго Турс ЕООД - Германия | 100 | 100 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:

Процент на инвестицията

31 декември 2018 **31 Декември 2017**

| | | |
|--|-----|-----|
| Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Интерскай АД и асоциирано на Екострой АД до 06.11.2017 г. ; дъщерно дружество на Екострой АД към 31.12.2018г. | 67 | 67 |
| ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД до 19 март 2018 г. Дрогерии Медика Албена ЕООД – дъщерно дружество на Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена до 23.10.2017г. | | 67 |
| Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД | 100 | 100 |

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

Предметът на дейност на дъщерните предприятия е както следва:

Дъщерни предприятия регистрирани в страната:

| | |
|--|---|
| Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена | Специализирана извънболнична дейност |
| Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена | Специализирана болнична помощ |
| Албена тур ЕАД – к.к. Албена | Туристическа агентска и туроператорска дейност |
| Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско | Туристическа дейност |
| Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин | Авиационни услуги, летищна дейност и търговия с горива |
| Екоагро АД – к.к. Албена | Селскостопанска дейност |
| Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна | Туристическа дейност |
| Екострой АД – гр.Добрич | Строителна дейност |
| Тихия кът АД – гр.Балчик | Изграждане и продажба на имоти |
| Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена | Производство на енергия от възобновяеми енергийни източници |
| Албена Автотранс АД | Международен и вътрешен транспорт |
| Алфа Консулт 2000 ЕООД | Управление и стопанисване на недвижима собственост |
| България 29 АД | Управление и стопанисване на недвижима собственост |
| Идис АД | Управление и стопанисване на недвижима собственост |
| Соколец Боровец АД до 3 октомври 2018 г. | Туризм и хотелиерство |
| Хемустурист АД | Туризм и хотелиерство |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:

| | |
|--|--|
| Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария | Управление и стопанисване на недвижима собственост |
| Визит България ЕООД – Румъния | Туристическа агентска дейност |
| Фламинго Турс Германия - дъщерно дружество на Хотел де Маск АД | Туристическа агентска дейност |

Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:

| | |
|--|--|
| Актив СИП ЕООД - дъщерно дружество на Екострой АД | Производство на строителни материали |
| ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД до 19 март 2018 г. | Управление и стопанисване на недвижима собственост |
| Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД | Управление и стопанисване на недвижима собственост |

7. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 Декември 2017 BGN'000 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Стойност в началото на периода | 233 | 233 |
| Стойност в края на периода | <u>233</u> | <u>233</u> |

Асоциирани предприятия регистрирани в страната:

Процент на инвестицията

| | 31 декември 2018 | 31 Декември 2017 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Здравно учреждение Медика Албена АД | 49 | 49 |
| Бряст Д АД | 45.90 | 45.90 |

8. ИНВЕСТИЦИИ НА РАЗПОЛОЖЕНИЕ ЗА ПРОДАЖБА

Инвестиции в други предприятия регистрирани в страната:

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 Декември 2017 BGN'000 |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Алианс България АД | 10 | 10 |
| Химко АД | 1 | 1 |
| Птици и птичи продукти АД | 19 | 19 |
| Обезценка | (19) | (19) |
| Градус АД | 2 | |
| Общо | <u>13</u> | <u>11</u> |

9. ИНВЕСТИЦИИ ДЪРЖАНИ ДО ПАДЕЖ

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 Декември 2017 BGN'000 |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| В началото на годината | 105 | 185 |
| Изплатени | (54) | (80) |
| Преоценки и валутно-курсови разлики | 2 | |
| В края на периода, в т.ч.: | <u>53</u> | <u>105</u> |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| | | |
|--|----|----|
| Нетекуща част на инвестиции държани до падеж | | 51 |
| Текуща част на инвестиции държани до падеж | 53 | 54 |

| ДЦК | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 Декември 2017 BGN'000 |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Български лев | | 4 |
| Щатски долар | 53 | 101 |
| Общо | 53 | 105 |

10. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ ЗА НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 Декември 2017 BGN'000 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Вземания от свързани лица за доставка на имоти, машини и съоръжения в т.ч.: | | 86 |
| - Бряст Д АД | | 86 |
| Вземания от трети страни за доставка на имоти, машини и съоръжения | 1133 | 2260 |
| Общо | 1133 | 2346 |

11. НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 Декември 2017 BGN'000 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Вземания по предоставени заеми | 1252 | 1456 |
| Обезценка | (11) | |
| Вземания по продажби | 896 | 1384 |
| Обезценка | (243) | |
| Допълнителна парична вноска | 880 | 880 |
| Обезценка | (339) | |
| Предоставен депозит | 422 | 622 |
| Обезценка | (162) | |
| Общо | 2695 | 4342 |

Вземания по предоставени заеми:

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 Декември 2017 BGN'000 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Приморско клуб ЕАД | 79 | 150 |
| Албена Автотранс АД | 427 | 849 |
| Бялата Лагуна ЕАД | 692 | |
| Идис АД | | 411 |
| Физически лица | 43 | 46 |
| Общо | 1241 | 1456 |

Заемите са с фиксиран лихвен процент. Срокът за погасяване е до 2025 година. Заемите предоставени на физически лица са със срок на погасяване 2020 – 2021 година. Заемите са предоставени в лева, при фиксиран лихвен процент и са обезпечени със записи на заповед и с ипотека на недвижим имот.

Вземания по продажби:

| 31 декември 2018 | 31 Декември 2017 |
|------------------|------------------|
|------------------|------------------|

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| | BGN'000 | BGN'000 |
|--------------------|------------|-------------|
| Фламинго Турс ЕООД | 242 | 676 |
| Еко Агро АД | 395 | 668 |
| Актив СИП ЕООД | 16 | 40 |
| Общо | 653 | 1384 |

Вземанията по продажби са със срок на погасяване до 2022 година.

Предоставени са допълнителни парични вноски на Фламинго Турс ЕООД.

Предоставеният депозит е предоставен на предприятието майка с фиксиран лихвен процент и със срок на погасяване до 31.08.2021 година.

12. ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Вземания по продажби | 269 | 269 |
| Общо | 229 | 269 |

Вземанията по продажби са със срок на погасяване 2020-2025 г.

13. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Суровини, материали и консумативи | 2160 | 2287 |
| Стоки | 956 | 909 |
| Горива | 66 | 78 |
| Незавършено производство | 265 | 153 |
| Общо | 3447 | 3427 |

14. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Вземания от клиенти по продажби | 772 | 590 |
| Обезценка на несъбираеми вземания | (309) | (220) |
| | 463 | 370 |
| ДДС и други данъци за възстановяване | | 225 |
| Предоставени аванси | 663 | 491 |
| Предоставен депозит за концесия на морски плаж | 1116 | |
| Съдебни и присъдени вземания | 105 | 251 |
| Обезценка на несъбираеми вземания | | (116) |
| | 105 | 135 |
| Други вземания | 481 | 199 |
| Общо | 2828 | 1420 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| Движение в обезценките | 2018 BGN'000 | 2017 BGN'000 |
|--|-----------------|-----------------|
| Салдо към 1 януари | 336 | 560 |
| Ефект от първоначално признаване на МСФО9-начислени очаквани кредитни загуби, в т.ч. | 88 | |
| По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | 88 | |
| Салдо към 1 януари преизчислено, в т.ч. | | |
| По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | 424 | 560 |
| Начислени | | |
| По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | 42 | 15 |
| Възстановени | | |
| По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | (22) | (14) |
| Отписани | | |
| По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | (135) | (225) |
| Салдо към 31 декември | 309 | 336 |

Начисляването и реинтегрирането на провизии за обезценени вземания е включено в общи и административни разходи, нетно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Стойностите, отчетени по корективната сметка, се отписват, когато няма очаквания за допълнително плащане.

15. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Вземания по предоставени заеми | 2982 | 2943 |
| Обезценка | (2 439) | |
| | 543 | |
| Вземания по продажби | 514 | 730 |
| Обезценка на несъбираеми вземания | (142) | (347) |
| | 372 | 383 |
| Предоставен депозит | 200 | 119 |
| Обезценка | (77) | |
| | 123 | |
| Вземания по предоставени аванси | 178 | 61 |
| Вземания от дивиденди | 43 | 2206 |
| Общо | 1259 | 5712 |

| Движение в обезценките | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Салдо към 1 януари | 347 | 153 |
| Ефект от първоначално признаване на МСФО9-начислени очаквани кредитни загуби, в т.ч. | 3427 | |
| По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | 368 | |
| По предоставени заеми в т.ч. | 3059 | |
| в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца | 6 | |
| в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | 3053 | |
| Салдо към 1 януари <i>преизчислено</i>, в т.ч. | 3774 | 153 |
| в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца | 6 | |
| в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | 3768 | 153 |
| Начислени | | |
| По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | 34 | 194 |
| По предоставени заеми в т.ч. | 10 | |
| в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца | 10 | |
| Възстановени | | |
| По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | (363) | |
| По предоставени заеми в т.ч. | (42) | |
| в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца | (2) | |
| в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | (40) | |
| Салдо към 30 септември в т.ч. | 3413 | 347 |
| в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца | 14 | 347 |
| в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | 3399 | |
| Вземания по предоставени заеми: | 31 декември 2018 | 31 декември 2017 |
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Хотел де Маск АД | | 2386 |
| Приморско клуб ЕАД | 95 | 26 |
| Албена Автотранс АД | 418 | 420 |
| Идис АД | | 70 |
| Физически лица | 30 | 41 |
| Общо | 543 | 2943 |
| Вземания по продажби: | 31 декември 2018 | 31 декември 2017 |
| | BGN'000 | BGN'000 |
| МЦ Медика Албена ЕАД | 6 | |
| Фламинго турс ЕООД | 92 | 53 |
| Еко агро АД | 90 | 179 |
| Перпетуум мобиле БГ АД | 4 | 96 |
| Бялата Лагуна АД | 109 | 3 |
| Актив СИП ООД | 48 | 36 |
| Приморско клуб ЕАД | 14 | 16 |
| СБР Медика Албена ЕООД | 9 | |
| Общо | 372 | 383 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| Вземания по предоставени аванси: | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Еко Агро АД | 119 | |
| Актив СИП ЕООД | 59 | 61 |
| Общо | 178 | 61 |

| Вземания от дивиденди | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Алфа консулт ЕООД | 43 | 2196 |
| Соколец Боровец АД | | 10 |
| Общо | 43 | 2206 |

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Парични средства в безсрочни депозити | 1475 | 1961 |
| Парични средства в брой | 52 | 34 |
| Блокирани парични средства | 117 | 120 |
| Парични еквиваленти | | 68 |
| Общо | 1644 | 2183 |

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции по договори за концесии в размер на 117 хил.лв.

За целите на отчета за паричните потоци, наличните парични средства към края на отчетния период са:

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Парични средства в брой и в банки | 1644 | 2183 |
| Намаление: салда на парични средства с ограничено ползване | (117) | (188) |
| Общо | 1527 | 1995 |

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

| | 30 септември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Основен акционерен капитал | 4 273 | 4 273 |
| Придобити собствени акции | (1 975) | (1 975) |
| Преоценъчен резерв на сгради | 92 208 | 92 718 |
| Преоценъчен резерв на инвестиционни имоти | 9 768 | 9 769 |
| Законови резерви | 427 | 427 |
| Резерви от актюерски печалби и загуби | 25 | (67) |
| Допълнителен резерв | 226 844 | 226 844 |
| Неразпределена печалба | 140 146 | 134 925 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Общо собствен капитал | 471 716 | 466 914 |
|------------------------------|----------------|----------------|

Основен акционерен 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.

Към 31.12.2018 г. Албена АД притежава 40384 бр. собствени акции на стойност 1975 хил.лв. представени в настоящия финансов отчет в позиция "придобити собствени акции".

Преоценъчни резерви

Преоценъчният резерв на възниква след 2002г. като резултат от възприемането на алтернативно счетоводно третиране на МСС 16 за последваща оценка на сградите на дружеството.

Преоценъчният резерв на инвестиционни имоти е формиран от прекласифициране на земи и сгради от имоти, машини и съоръжения към инвестиционни имоти.

Законови резерви

Законовите резерви представляват 10 % от регистрирания капитал и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и Устава на дружеството и не подлежат на разпределение между акционерите.

Резерви от актюерски печалби и загуби

Акумулира преоценки на нетни пасиви по планове с дефинирани доходи, произтичащи от актюерски печалби и загуби, признати в друг всеобхватен доход.

Допълнителни резерви

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на дружеството.

Неразпределена печалба

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 129 317 хил.лв и печалба от текущия отчетен период в размер на 10 829 хил.лв.

18. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|-------------------------------|---|---|
| Получени банкови заеми | 55952 | 49190 |
| Задължения по финансов лизинг | 688 | 919 |
| Общо | 56640 | 50109 |

Получените инвестиционни заеми в евро са договорени при лихвен процент определен на база месечен EURIBOR плюс надбавка (2017 г.: месечен EURIBOR плюс надбавка). Получените инвестиционни заеми в лева са договорени при лихвен процент определен на база тримесечен СОФИБОР плюс надбавка.

Обезпеченията по заеми са оповестени в Приложение 3.

Задължения по финансов лизинг

По договор за финансов лизинг в дружеството са наети специализирани и леки автомобили и оборудване.

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Оставащите срокове и сегашната стойност на минималните лизингови вноски съгласно договорите са както следва:

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Минимални лизингови вноски по периоди: | | |
| До 1 година | 290 | 280 |
| От 2 до 5 години | 712 | 958 |
| Общо: | 1002 | 1238 |
| | (41) | |
| Очаквана сума на лихвата | | (61) |
| Сегашна стойност на минималните лизингови вноски | 961 | 1177 |
| От тях: | | |
| Текущи | 273 | 258 |
| Нетекущи | 688 | 919 |

19. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране | 180 | 107 |
| Дългосрочни доходи за тантиеми | 91 | |
| Общо | 271 | 107 |

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31. 12. 2017 година при настъпване на пенсионна възраст.

Задълженията към персонала, свързани с изплащането на тантиеми на ключовия управленски персонал са за период 2020-2021 година

20. НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Нетекущите задължения на стойност 2227 хил.лв представляват пасиви по договори с клиенти за 2020 и 2021 година (2017 г. – 2680 хил.лв.).

21. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

| | 31 декември 2018 BGN'000 | 31 декември 2017 BGN'000 |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Получени банкови заеми | 9228 | 8006 |
| Задължения по финансов лизинг | 273 | 258 |
| Общо | 9501 | 8264 |

Условията по банковите заеми и финансовия лизинг са оповестени в Приложение 19.

22. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

31 декември 2018 31 декември 2017

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| | BGN'000 | BGN'000 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Задължения по доставки | 924 | 1262 |
| Задължения по получени аванси | 45 | 428 |
| Задържани суми за гаранционни ремонти | 558 | 638 |
| Общо | 1527 | 2328 |
| | | |
| Задължения по получени аванси: | 31 декември 2018 | 31 декември 2017 |
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Албена тур ЕАД | 45 | 275 |
| Фламинго Турс ЕООД | | 153 |
| Общо | 45 | 428 |
| | | |
| Задължения по доставки: | 31 декември 2018 | 31 декември 2017 |
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Албена Автотранс АД | 379 | 551 |
| Екострой АД | 354 | 191 |
| Интерскай АД | 122 | 190 |
| Албена тур ЕАД | 17 | 97 |
| Фламинго Турс ЕООД | 10 | 87 |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | | 81 |
| Бряст Д АД | 41 | 50 |
| Алфа консулт 2000 ЕООД | | 12 |
| Бялата лагуна АД | | 2 |
| Тихия кът АД | 1 | 1 |
| Общо | 924 | 1262 |
| | | |
| Задържани суми за гаранционни ремонти: | 31 декември 2018 | 31 декември 2017 |
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Екострой АД | 457 | 593 |
| Бряст Д АД | 101 | 45 |
| Общо | 558 | 638 |

23. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | 31 декември 2018 | 31 декември 2017 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Задължения към доставчици | 4828 | 8819 |
| Получени аванси | 8091 | 7119 |
| Задържани суми за гаранционни ремонти | 2460 | 2942 |
| Задължение за дивиденди | 342 | 406 |
| Данъчни задължения/без корпоративен данък/ | 1909 | 1608 |
| Други задължения | 373 | 217 |
| Общо | 18003 | 21111 |
| | | |
| Получени аванси | 31 декември 2018 | 31 декември 2017 |
| | BGN'000 | BGN'000 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| | BGN'000 | BGN'000 |
|---|---------------|---------------|
| Разходи за материали | 11 006 | 12 921 |
| Разходи за външни услуги | 17 913 | 16 128 |
| Разходи за персонала | 26 872 | 24 472 |
| Разходи за амортизации | 17 001 | 12 469 |
| Други оперативни разходи | 1 275 | 1 195 |
| Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки | 15 676 | 15 581 |
| Изменение на запасите от продукцията | (112) | (19) |
| Общо | 89 631 | 82 747 |

28. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

| | 31.12.2018 BGN'000 | 31.12.2017 BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Заплати на персонала (без управленския) | 21121 | 19136 |
| Възнаграждения на управленския персонал | 1190 | 665 |
| Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения | 3646 | 3232 |
| Социални придобивки и надбавки | 797 | 1147 |
| Неизползвани отпуски | (13) | 171 |
| Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски | (2) | 28 |
| Обезщетения при пенсиониране – начислени/(изплатени) | 133 | 93 |
| Общо | 26 872 | 24472 |

29. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

| | 31.12.2018 BGN'000 | 31.12.2017 BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Положителни валутни курсови разлики | 325 | 274 |
| Приходи от лихви по заеми | 47 | 126 |
| Приходи от дивиденди | 1556 | 3779 |
| Положителни разлики от операции с инвестиции | 1253 | 10603 |
| Общо | 3181 | 14782 |

30. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

| | 31.12.2018 BGN'000 | 31.12.2017 BGN'000 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Отрицателни валутни курсови разлики | 43 | 294 |
| Разходи за лихви по заеми | 1295 | 1333 |
| Разходи за такси по банков заеми | 36 | 31 |
| Разходи за лихви по финансов лизинг | 18 | 10 |
| Общо | 1392 | 1668 |

31. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отсрочени данъчни активи и пасиви

| Активи по отсрочени данъци | временна разлика | данък | Изменение за сметка на | Изменение за сметка на друг | временна разлика | данък |
|----------------------------|------------------|-------|------------------------|-----------------------------|------------------|-------|
|----------------------------|------------------|-------|------------------------|-----------------------------|------------------|-------|

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| | 31.12.2018 | 31.12.2018 | печалби и загуби 2018 | всеобхватен доход 2018 | 31.12.2017 | 31.12.2017 |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------|---|---|-----------------------------|----------------|
| | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 |
| Обезценка на инвестиции | (2163) | 217 | | | (2163) | 217 |
| Хеджиране | | | | | | |
| Начисления за персонал | (731) | 73 | | | (731) | 73 |
| Обезценка на вземания | (683) | 68 | | | (683) | 68 |
| Общо | (3577) | 358 | | | (3577) | 358 |
| Пасиви по отсрочени данъци | временна разлика | данък | Изменение за сметка на печалби и загуби 2018 | Изменение за сметка на друг всеобхватен доход 2018 | временна разлика | данък |
| | 31.12.2018 | 31.12.2018 | | | 31.12.2017 | 31.12.2017 |
| | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 |
| Имоти, машини и съоръжения, в т.ч. | 161973 | (16198) | | | 161973 | (16198) |
| <i>Преоценъчни резерви</i> | <i>103020</i> | <i>(10302)</i> | | | <i>103020</i> | <i>(10302)</i> |
| Инвестиционни имоти, в т.ч.: | 18010 | (1801) | | | 18010 | (1801) |
| <i>Преоценъчни резерви</i> | <i>10855</i> | <i>(1086)</i> | | | <i>10855</i> | <i>(1086)</i> |
| Общо | 179983 | (17999) | | | 179983 | (17999) |
| Отсрочени данъци – нето | 176406 | (17641) | | | 176406 | (17641) |

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните временни разлики да имат обратно проявление в бъдеще.

32. ФИНАНСИРАНИЯ

Финансирането включва получени суми по:

- ✓ договор № 201144 от 01.12.2011г. с ДФ „Земеделие” за предоставяне на финансова помощ по „Национална програма за подпомагане на лозаро – винарския сектор” за мярка „Преструктуриране и конверсия на винени лозя”
- ✓ Финансиране по договор между Европейската комисия за иновации и мрежи и 12 лица от различни държави по проект за „Интелигентна система за съхранение на възобновяема енергия на основата на интегрирани електрически автомобили и акумулатори за създаване на възможности за мобилно, разпределено и централизирано съхранение на енергията в разпределителната мрежа – INVADE“. Координатор на проекта е Smart Innovation Норвегия.

33. КОНЦЕСИИ

Дружеството (“Концесионерът”) изпълнява сключени договори за концесии с правителството на Република България (“Държавата”) за използване на плажовете в Албена и Батовски както и концесия за използването на минерален извор.

Договорът за концесия използването на плажа в Албена е подписан на 9 март 2009 г. за период от 10 години, а за плажа Батовски – на 5 август 1999 г. за период от 20 години.

34. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Следните предприятия са свързани лица за дружеството чрез пряко или косвено притежание на контрол и значително влияние за 2018 и 2017 година:

| Свързани лица | Вид на свързаност |
|--|---------------------------------------|
| Албена Холдинг АД | Предприятие майка |
| Албена тур ЕАД | Дъщерно предприятие |
| Актив СИП ЕООД | Дъщерно предприятие |
| Приморско клуб ЕАД | Дъщерно предприятие |
| Бялата лагуна ЕАД | Дъщерно предприятие |
| Визит България ЕООД, Румъния | Дъщерно предприятие |
| Дрогерии Медика Албена ЕООД | Дъщерно предприятие до 23.10.2017г. |
| Екоагро АД | Дъщерно предприятие |
| Екострой АД | Дъщерно предприятие |
| Интерскай АД | Дъщерно предприятие |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | Дъщерно предприятие |
| Перпетуум мобиле БГ АД | Дъщерно предприятие |
| Тихия кът АД | Дъщерно предприятие |
| Фламинго турс ЕООД, Германия | Дъщерно предприятие |
| Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария | Дъщерно предприятие |
| ДП Екострой, Измаил, Украйна | Дъщерно предприятие до 19 март 2018г. |
| Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД | Дъщерно предприятие |
| Албена Автотранс АД | Дъщерно предприятие |
| Алфа консулт 2000 ЕООД | Дъщерно предприятие |
| Ахтопол ризорт ЕАД | Дъщерно предприятие |
| България – 29 АД | Дъщерно предприятие |
| Добруджански текстил АД | Дъщерно предприятие до 19.10.2017 г. |
| Идис АД | Дъщерно предприятие |
| Ико-бизнес АД | Дъщерно предприятие до 19.10.2017 г. |
| Соколец Боровец АД | Дъщерно предприятие до 03.10.2018 г. |
| Фохар АД | Дъщерно предприятие до 16.01.2017г. |
| Хемустурист АД | Дъщерно предприятие |
| Здравно учреждение Медика Албена АД | Асоциирано предприятие |
| Медицински център Медикс България ООД | Асоциирано предприятие |
| Бряст Д АД | Асоциирано предприятие |

Дружества под контрола на ключов управленски персонал са Ен Джи А АД, Ел Джи Ар Консулт ООД, Медиамакс груп ООД, Дарик Холдинг АД, Дарик радио АД, Фейском ООД, Аквапоникс България ЕООД, Ейч Ар Кепитъл АД, Рекламна агенция Дарик (РАД) ЕООД, Дарик скай ЕООД, Дарик Академия ЕООД, Дарик 90 София ЕООД, Цитадела ЕООД, Свимар ООД.

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

| Покупки от свързани лица | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN '000 | BGN '000 |
| <i>Дъщерни предприятия</i> | | |
| Екострой АД | 2044 | 5873 |
| Албена тур ЕАД | 500 | 569 |
| Екоагро АД | 738 | 918 |
| Интерскай АД | 106 | 175 |
| Фламинго турс ЕООД | 83 | 206 |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | 202 | 138 |
| Бялата лагуна ЕАД | 2 | 9 |
| Актив СИП ООД | 2 | 2 |
| Приморско клуб ЕАД | 9 | 5 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

| | | |
|--|-------------|--------------|
| Албена Автотранс АД | 1537 | 1278 |
| България 29 АД | | 1 |
| Тихия кът АД | 5 | 8 |
| Хемус турист АД | | 12 |
| Ико Бизнес АД | | 13 |
| Идис АД | 540 | |
| <i>Други предприятия под общ контрол</i> | | |
| Бряст Д АД | 550 | 813 |
| Общо | 6318 | 10020 |

| Продажби на свързани лица | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN '000 | BGN '000 |
| <i>Дъщерни предприятия</i> | | |
| Албена тур ЕАД | 6556 | 6386 |
| Фламинго турс ЕООД | 3099 | 2259 |
| Екоагро АД | 416 | 598 |
| Бялата лагуна ЕАД | 112 | 130 |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | 49 | 66 |
| Перпетуум мобиле БГ АД | 12 | 13 |
| Приморско клуб ЕАД | 2 | 5 |
| Интерскай АД | 35 | 52 |
| Екострой АД | 18 | 52 |
| Хотел де Маск АД | | |
| Албена Автотранс АД | 1 | 4 |
| България 29 АД | | |
| Фохар АД | | |
| Хемустурист АД | | 2 |
| Идис АД | | |
| Алфа Консулт ЕООД | 3 | 2 |
| Актив СИП ООД | | |
| Соколец Боровец АД | 7 | 1 |
| Общо | 10310 | 9570 |

| Приходи от лихви по заеми | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN '000 | BGN '000 |
| <i>Дъщерни предприятия</i> | | |
| Бялата Лагуна ЕАД | | 1 |
| Приморско клуб ЕАД | | 46 |
| Албена Автотранс АД | 29 | 32 |
| Идис АД | 8 | 11 |
| Албена Холдинг АД | 8 | 19 |
| Общо | 45 | 121 |

| Приходи от дялови участия | 31.12.2018 | 30.09.2017 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN '000 | BGN '000 |
| <i>Дъщерни предприятия</i> | | |
| Алфа консулт ЕООД | | 2931 |
| Соколец Боровец АД | 50 | 178 |
| България 29 АД | 252 | 162 |
| Хемус Турист АД | 200 | 79 |
| Екострой АД | 214 | |
| Идис АД | 235 | 156 |
| Албена Тур ЕАД | 454 | 273 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Албена Автотранс АД

Общо

148

1553

3779

35. 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.

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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.

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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 третиран като финансови активи с променлив лихвен процент.

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 периодите, приключващи на 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 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 30 септември са както следва:

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|----------------------|----------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Общо заеми и лизинг | 67925 | 60915 |
| Намалени с: парични средства и парични еквиваленти | <u>(1644)</u> | <u>(2183)</u> |
| Нетен дълг | 66281 | 58732 |
| | | |
| Общо собствен капитал | <u>471716</u> | <u>466914</u> |
| Общо капитал | <u>537997</u> | <u>525646</u> |
| Съотношение на задлъжнялост | 12% | 11% |

36. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Обезпечения и гаранции

Обезпечения по получени заеми са оповестени в Приложение №3.

Получените обезпечения по предоставени кредити са оповестени в Приложения № 11 и 15.

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Предоставени банкови гаранции за обезпечаване изпълнение на ангажименти по договори Министерството на Туризма за концесия на морски плажове:

Със срок до 31.12.2018 г. – 10 хил.лв.

Със срок до 31.01.2019 г. – 1 183 хил.лв.

Със срок до 31.01.2019 г. - 236 хил.лв

За обезпечение по банковите гаранции са сключени договори за вземания по реда на закона за особените залози между Дружеството и Банката под формата на бъдещи вземания по сключени договори на Дружеството.

Поръчителства и предоставени гаранции

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2016 година за финансиране на инвестиции на Бялата Лагуна ЕАД с главница към 31 декември 2018 г. 12 630 хил.евро.

Дружеството е солидарен длъжник по договор за банков кредит от 2013 година за финансиране на инвестиции на Перпетуум Мобиле БГ ЕАД с главница към 31 декември 2018 г. 1230 хил.евро.

Дружеството е солидарен длъжник по договор за банков кредит от 2015 година за оборотни средства на Перпетуум Мобиле БГ ЕАД с главница към 31 декември 2018 г. 461 хил.лева.

Вписано е джирос за залог върху 1 200 000 бр. акции на Албена АД в Перпетуум Мобиле БГ ЕАД, за обезпечение на плащането на всички задължения към банката.

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2015 година за финансиране на инвестиции на “Приморско клуб”ЕАД с главница към 31 декември 2018 г. 408 хил.евро

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2018 година за финансиране на инвестиции на “Приморско клуб”ЕАД с главница към 31 декември 2018 г. 2500 хил.лева.

Дружеството е съдлъжник по банков кредит в размер на 400 хил. лв. на дъщерно дружество Албена Автотранс АД.

Издадена банкова гаранция към Агенция митници от името на Интерскай АД на стойност 54 хил.лв. със срок до 30.06.2019 г.

37.СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние върху имущественото и финансово състояние на дружеството.