

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Информация за дружеството

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

с.Оброчище 9630

к.к. Албена , Административна сграда

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	2018 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 708 614	63.39%
УПФ Доверие	257 285	6.02%
ЗУПФ Алианс България	160 122	3.75%
Албена АД	40 384	0.95%
Други юридически лица	532 273	12.46%
Физически лица	574 448	13.43%
Общо	4 273 126	100.00%

Управление

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

Членовете на Съвета на директорите са преизбрани за нов 5-годишен мандат, като решението е вписано в Търговския регистър на 13.07.2018 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Дружеството се представява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

Лица, натоварени с общо управление

Одитен комитет

Емил Евлогиев

Гинка Йорданова

Янко Каменов

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 29 март 2019 година.

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

Деятелността 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.

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. За 2018 година средно списъчния състав е 1652 работници и служители (2017 г. – 1672 работници и служители).

1.4. МАКРОПОКАЗАТЕЛИ

Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2016 – 2018 година са представени в таблицата по –долу:

Показател	2016	2017	2018
БВП по текущи цени в млн. лева ¹	94130	101043	71112*
Реален растеж на БВП	3.9%	3.5%	3.1%*
Инфлация в края на годината	(0,5)%	2,08%	2,1%*
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,86	1,63	1,71

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 2018 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 2018 година и не са приети за по ранно прилагане от дружеството.

- 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 се извършва 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. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти е оповестен в Приложение 2.9.5.

- 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

¹ Източник: НСИ, БНБ.

* Данните за 2018 са до 30.09.2018

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

признаването, отчитането и оповестяването на информацията 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 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 на 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. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 15 Приходи по договори с клиенти е оповестен в Приложение 2.9.12.

- МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г.). 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 съществена промяна в отчетната практика. При лизингодателя не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат 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 Лизинг да има съществен ефект върху докладваните активи и пасиви.

(б) Допълнително, за посочените по-долу приети и/или променени стандарти и разяснения не се очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети на дружеството:

- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.). Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби) и те се третират за немонетарни. При получаването

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане. Предприятието прилага Разяснение 22 за бъдещи периоди по отношение на всички активи, разходи и приходи в обхвата на разяснението, считано от 01 януари 2018 година.

- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) обхватът и изискванията към оповестяването по МСФО 12 са валидни и за дружества, класифицирани по реда МСФО като държани за продажба, за разпределение или като преустановени дейности; б) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1; и в) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата, който избор може да бъде правен на база индивидуална инвестиция, при първоначалното ѝ признаване (МСС 28);

- Класификация и оценяване на транзакции, свързани с плащания на база на акции (Промени в МСФО 2, в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.). Тези пояснения уточняват следното: (а) третирането на условията, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези транзакции да се класифицират, така както щяха да се отчетат без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на транзакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал;

- Изменения в МСС 40 Трансфер на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.). Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти“. Още по-специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти – тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им.

- КРМСФО 23 Несигурност при данъчното третиране на дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.). С разяснението се обяснява как трябва да се прилагат изискванията за признаване и оценяване, съдържащи се в МСС 12, когато има несигурност по отношение на данъчното третиране на дохода и по конкретно: а) дали предприятието трябва да разглежда несигурните данъчни третираня поотделно; б) какви трябва да бъдат допусканията, които предприятието прави по отношение на разглеждането на данъчните третираня от данъчните органи; в) как предприятието трябва да определя облагаемата печалба (данъчната загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчните ставки; както и г) как предприятието трябва да разглежда промените на фактите и обстоятелствата.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2018 година съгласно МСФО в сила за 2018 година, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 29 април 2019 година от Съвета на директорите, след която дата, отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

2.3. 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.

2.4. 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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.

2.5. Отчетна валута

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.

2.6. 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.

2.7. 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

- 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

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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. сконтирана) сума, която отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Всички активи и пасиви, за които се измерва справедливата стойност или са оповестени във финансовите отчети се категоризират в йерархията на справедливата стойност, описана както следва, на базата на най-ниското ниво вход, който е от значение за оценяването на справедливата стойност като цяло.

Йерархията на справедливите стойности се категоризира в три нива на хипотези, използвани при методите за оценяване на справедливата стойност. Категоризацията е в различни нива в йерархията на справедливата стойност на базата на степента, в която входящите данни за измерването са наблюдавани и значението на входящите данни за оценяването на справедливата стойност в тяхната цялост: Йерархията на справедливите стойности предоставящи най-висок ранг на обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви (хипотези от 1-во ниво) и най-нисък - на ненаблюдаемите хипотези (хипотези от 3-то ниво).

Хипотези от 1-во ниво - Обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване.

Хипотези от 2-ро ниво - Други хипотези освен включените в ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено.

Хипотези от 3-то ниво – Ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив. Получени от техники за оценка, които включват входове за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (непазарни фактори)

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, депозитите и кредитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в отчета за финансовото състояние по пазарна стойност (кредити с променлив лихвен процент), поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на отчетната им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет (Приложение 2.8).

2.8. Ключови счетоводни преценки и приблизителни оценки

Полезен живот на дълготрайните материални активи

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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 имоти, машини и съоръжения

Към датата на всеки годишен финансов отчет ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на имоти, машини и съоръжения. Ако са налице такива индикатори че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв освен ако тя не надхвърля неговия размер и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Обезценка на вземания

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания 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 и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и 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 (*Приложения 13 и 14*).

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 (*Приложения 12*).

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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.

В резултат на направените изчисления към 31 декември 2018г. не е установена необходимост за признаване на обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия (2017г. – няма) (*Приложения 6 и 7*).

Справедлива стойност

Преценка на сгради от ИМС

В дружеството е прието преценката 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, преценката 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 преценката е извършена към 31.12.2014г. със съдействието на независими лицензирани оценители «Феър консултантска компания» ЕООД.

При тази преценка (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 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 преценка 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.

Преценената стойност на сградите е докладвана в Приложение № 3.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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 и «Кантора Акорд Полус» ООД 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)”.

Приложени средни величини на пряко или косвено наблюдаеми входящи данни:

- при Метода на вещната стойност – цена на ново строителство от 47 лв./кв.м. до 880 лв./кв.м., допълнителни разходи до 6,8% и отбив за строителни недостатъци до 50 %, техническа и икономическа обезценка до 72%;
- при Метода на пряката капитализация – месечен наем на кв.метър площ от 2лв./кв.м. до 11лв./кв.м., коригиран с разходи за стопанисване 10 %, несъбираемост на наема 20 % и строителни недостатъци при използван дисконтов фактор от 5 % до 10% за различните типове сгради;
- при Метода на пазарните аналози за оценка на земите (зеделски земи и регулирани терени) – пазарна цена от 1лв./кв.м. до 47лв./кв.м, коригирана с корекционни коефициенти за площ, категория, статут и местоположение на земите.

От преоценката на инвестиционните имоти до справедлива стойност към 31 декември 2018 г. е призната печалба в размер на 1 хил.лв и загуба от обезценка в размер на 113 хил.лв.

Преоценената стойност на инвестиционните имоти е докладвана в Приложение № 4.

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 отсрочен данъчен актив или пасив отразява начина, по който дружеството очаква да възстанови балансовата стойност на актива или уреди пасива (*Приложение 31*).

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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 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, а се оповестяват, когато не е достатъчно 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.

Актьорски предположения за доходи при пенсиониране

Плановите за доходи могат да бъдат сложни понеже се изискват актьорски 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 актьорски 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 актьорски техники.

В допълнение в случаите, когато се финансират плановите за дефинирани доходи, Дружеството трябва да 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 актьорски 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 актьори (*Приложение 19*).

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

2.9.1. 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 привездане 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
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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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.).

2.9.2. 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.

2.9.3. 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. 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 доходи/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 доходи/загуби от дейността, нетно” в

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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 “преоценъчен резерв – сгради и земи” в отчета за промените в собствения капитал.

2.9.4. Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия

Инвестициите в дъщерни и асоциирани предприятия се отчитат чрез себестойностния 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).

2.9.5. 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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.

При първоначалното признаване предприятието е направило неотменим избор да представя в друг всеобхватен доход последващите промени в справедливата стойност на всяка инвестиция в капиталов инструмент, тъй като обичайно притежаваните от него инвестиции в капиталови инструменти не се държат за търгуване в рамките на кратък период от време и предприятието не планира тяхна краткосрочна продажба.

Обезценка

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид 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(тристепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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. Преминаването 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:

- сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- стойността на парите във времето; и
- 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:

- групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- 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.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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 известени 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.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Ефекти от първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти:

Категории на финансови активи по МСС 39	Категории на финансови активи по МСФО 9	Отчетна стойност към 31.12.2017 год. по МСС 39	Заклучителен коректив за загуба от обезценка по МСС 39 към 31.12.2017 год.	Оценка до справедлива стойност по МСФО 9	Обезценка по модела на очакваните кредитни загуби по МСФО 9	Ефект в неразпределена печалба към 01.01.2018 год.	Отчетна стойност към 01.01.2018 по МСФО 9	Начален коректив за очаквана кредитна загуба по МСФО 9 към 01.01.2018 год.	Балансова стойност към 01.01.2018 по МСФО 9
Кредити и вземания	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност в т.ч.	13832	(683)		(4198)	(3515)	13832	(4198)	9634
	<i>Парични средства</i>	2183					2183		2183
	<i>Срочни депозити</i>								
	<i>Търговски и други вземания</i>	1309	(336)		(424)	(88)	1309	(424)	885
	<i>Вземания от свързани предприятия</i>	10340	(347)		(3774)	(3427)	10340	(3774)	6566
	<i>Активи по договори с клиенти</i>								
Инвестиции и, държани до падеж	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	105					105		105
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата								
Инвестиции и на разположение за продажба	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	30	(19)				30	(19)	11
Ефект в отсрочени данъци						351			

2.9.6. 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.

2.9.7. Парични средства и парични еквиваленти

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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) 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.

2.9.8. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществената 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 съществената 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.

2.9.9. Обезценка

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.

2.9.10. 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

и там където е подходящо, специфичния за задължението риск.

2.9.11. 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 наетия 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. През 2019 г. общият процент е 32,30 %.

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 brutното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);
- ✓ при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от brutното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- ✓ при пенсиониране – от 2 до 6 brutни 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 персоналът 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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.

2.9.12. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която задължението за изпълнение е удовлетворено.

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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 консумира 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 продукция 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 и промени в цената на сделката

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. Дружеството няма практика да предоставя ценови отстъпки, бонуси и др. подобни.

След влизането в сила на договора цената на сделката може да се променя по различни причини, включително

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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” и/или в приложението към него 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 МСФО 15 Приходи от договори с клиенти не е довело до съществени промени при определянето на размера и времевите параметри на приходите от договори с клиенти. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 15 се изразява основно в рекласификация на определени позиции, регрупиране на отделните видове приходи по класове и категории и разширяване на оповестяванията. Сравнителните данни са прекласифицирани 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 услуги не представляват отделно и самостоятелно задължение за изпълнение на дружеството.
- Получени аванси и финансираня за туристически услуги и наеми на стойност 10227 хил.лв. са прекласифицирани в пасиви по договори с клиенти в т.ч. от нетекущи търговски задължения и заеми 2680

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

хил.лв. и от текущи търговски задължения и заеми 7547 хил.лв., вкл. 2497 хил.лв. са прекласифицирани от финансова дейност към парични потоци от оперативна дейност.

Финансови приходи

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

2.9.13. 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.

2.9.14. 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.). За 2019 година данъчната ставка е непроменена.

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 отчитат 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.

2.9.15. 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 финансираня от правителството и се признават като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

линеен метод за срока на очаквания полезен живот на съответните активи.

2.9.16. 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 преоценка; 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.

2.9.17. Информация по сегменти

Отчетен сегмент представлява отграничим компонент на Дружеството, който предприема бизнес дейности, от които

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на дружеството), чиито оперативни резултати редовно се прегледват 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 offerират 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.

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

	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Германия	29 532	25 551
Румъния	12 308	14 080
Русия	7 973	9 001
Вътрешен пазар	17 921	16 087

2.9.18. 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.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земи	Сгради	Машини и съоръжения	Стопански инвентар и други	Транспортни средства	Растения носители	Активи в процес на изграждане	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2017 година								
Отчетна стойност								
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							32 559	32 559
Трансфер		13 337	10 596	5 184	5 221		(34 338)	
Отписани		(638)	(371)	(484)	(489)			(1 982)
Салдо към 31 декември	26 272	321 848	124 456	42 994	9 780	627	7 131	533 108
Амортизация								
Салдо към 1 януари		19 241	66 618	28 219	3 311	48		117 437
Начислена за периода		7 293	6 116	2 836	514	25		16 784
Отписана за периода		(83)	(364)	(480)	(486)			(1 413)
Салдо към 31 декември		26 451	72 370	30 575	3 339	73		132 808
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	6 441	554	7 131	400 300

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване представляват:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Реконструкция на хотелски комплекси и вилни селища	2 280	3 106
Присъединяване към енергопреносна мрежа	2 940	3 070
Аквапарк		434
Инфраструктурни съоръжения	180	887
Реконструкция и модернизация на административни и други сгради	1 640	1 304
Други	91	110
Общо	7 131	8 910

Оперативен лизинг

По договори за оперативен лизинг, през отчетния период дружеството е ползвало недвижими имоти, съоръжения и стопански инвентар, които са чужда собственост. Договорите за наем на недвижими имоти са дългосрочни.

Общата сума призната като разход по договори за оперативен лизинг за отчетния период е 108 хил.лв (2017 г. – 99 хил.лв). Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно договорите са както следва:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Минимални лизингови плащания по периоди:		
До 1 година	34	38
От 2 до 5 години	31	60
Стойност на минималните лизингови плащания	65	98

През текущия период дружеството е предоставило за ползване по договори за оперативен лизинг магазини в хотели, паркинги, водни бази, алеи, офиси. Договорите се сключват ежегодно, като някои от тях са дългосрочни.

Общата сума призната като приход по договори за оперативен лизинг за отчетния период е 3095 хил.лв (2017 г. – 3063хил.лв.)

Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно договорите са както следва:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Минимални лизингови плащания по периоди:		
До 1 година	1425	1606
От 2 до 5 години	48	158
Стойност на минималните лизингови плащания	1473	1764

Други данни

Отчетната стойност на **напълно амортизираните** имоти, машини и съоръжения, които се ползват в дейността на дружеството по групи активи е както следва:

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Сгради	486	330
Машини и съоръжения	40411	37125
Транспортни средства	2123	2236
Стопански инвентар и други	26189	25570
Общо	69209	65261

В дружеството няма временно неизползвани имоти, машини и съоръжения.

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

Ако сградите се водеха по историческа цена, тяхната стойност щеше да бъде следната:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Отчетна стойност	295454	283116
Натрупана амортизация	(84991)	(79391)
Балансова стойност	210463	203725

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

Следните суми са признати в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход:	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Приходи от наеми от инвестиционни имоти	2208	2123
Преки оперативни разходи, възникващи от инвестиционни имоти, които генерират приходи от наеми	(234)	(227)

Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно договорите са както следва:

	31 декември 2018	31 декември 2017
	BGN'000	BGN'000
Минимални лизингови плащания по периоди:		
До 1 година	947	1023
От 2 до 5 години	415	425
От 5 до 10 години	254	348
Над 10 години	23	29
Стойност на минималните лизингови плащания	1639	1825

5. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти	Други	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2017 година			
Отчетна стойност	1956	1578	3534
Салдо към 1 януари			
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	94	123	217
Салдо към 31 декември	1923	1180	3103
Преносна стойност			
на 1 януари	169	594	763
на 31 декември	101	872	973

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Отчетната стойност на **напълно амортизираните** нематериални активи, които се ползват в дейността на дружеството по групи активи е както следва:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Програмни продукти	1844	1409
Други	693	650
Общо	2537	2059

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.18	31.Декември.17
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100	100
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100	100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100
Алфа консулт 2000 ЕООД	100	100
Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна	100	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Фохар АД – гр. София до 16.01.2017 г.		
Ико - Бизнес АД – гр. Пловдив до 19.10.2017 г.		
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.06
Хемустурист АД – гр. Габрово	98.39	98.39
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Соколец-Боровец АД – к.к. Боровец до 03.10.2018 г.		98.16
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:	Процент на инвестицията	
	31.Декември.18	31.Декември.17
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89.43	89.43
Визит България ЕООД – Румъния	100	100
Фламинго Турс ЕООД - Германия	100	100

Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:	Процент на инвестицията	
	31 декември 2018	31 декември 2017
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Интерскай АД и асоциирано на Екострой АД до 06.11.2017 г. ; дъщерно дружество на Екострой АД след 06.11.2017г.	67	67
ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД до 19 март 2018 г.		67
Дрогерии Медика Албена ЕООД – дъщерно дружество на Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена до 23.10.2017г.		
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
Хемустурист АД	Туризм и хотелиерство

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН 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
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	Управление и стопанисване на недвижима собственост

Дейността на дружество Визит България ЕООД е замразена.

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. ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ОЦЕНЯВАНИ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ ПРЕЗ ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

Инвестиции в други предприятия регистрирани в страната:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Алианц 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. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ ЗА НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

31 декември 2018 31 декември 2017

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

	BGN'000	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	1095	2260
Общо	1095	2346

10. НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	1253	1456
Обезценка	(11)	
Вземания по продажби	896	1384
Обезценка	(186)	
Допълнителна парична вноска	880	880
Обезценка	(339)	
Предоставен депозит	422	622
Обезценка	(162)	
Общо	2753	4342

Вземания по предоставени заеми(нетно):

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Приморско клуб ЕАД	79	150
Албена Автотранс АД	427	849
Бялата Лагуна ЕАД	693	
Идис АД		411
Физически лица	43	46
Общо	1242	1456

Заемът към Албена Автотранс АД е с фиксиран лихвен процент. Обезпечен е със запис на заповед и договорна ипотека. Срокът за погасяване е до 2025 година. Заемът към Бялата Лагуна е с лихвен процент едномесечен Euribor плюс надбавка, необезпечен, със срок за погасяване до 2024г. Заемите предоставени на физически лица са със срок на погасяване 2017 – 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(нетно):

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Фламинго Турс ЕООД	296	676
Еко Агро АД	398	668
Актив СИП ЕООД	16	40
Общо	710	1384

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

Предоставени са допълнителни парични вноски на Фламинго Турс ЕООД.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

11. ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Вземания по продажби	229	269
Инвестиции, държани до падеж		51
Общо	229	320

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

12. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Суровини, материали и консумативи	2148	2287
Стоки	894	909
Горива	68	78
Незавършено производство на вино	265	153
Общо	3375	3427

Преглед за обезценка

Комисия от специалисти в дружеството е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2018 година, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси“. В резултат на този преглед е установено, че наличните към 31 декември 2018 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

13. 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	524	730
Обезценка на несъбираеми вземания	(109)	(347)
	415	383
Предоставен депозит	200	119
Обезценка	(77)	
	123	
Вземания по предоставени аванси	178	61
Вземания от дивиденди	43	2206
Общо	1 302	5712

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж	Просрочени до 3 месеца	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Просрочени над 1 година	Общо
--------------------	--------------------	------------------------	------------------------	------------------------	-------------------------	------

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Заеми	543				2439	2982
Продажби	372	15	95	42		524
Общо	915	15	95	42	2439	3506

През 2018 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземания по заеми (2017 г. – 2386 хил.лв), на предоставен депозит(през 2017 г. - 741) и на вземания по продажби (през 2017 г. - 2084).

Вземания по предоставени заеми:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 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

Заемите са предоставени в лева, евро и шв.франкове. Заеми на стойност 2386 хил. са безлихвени и необезпечени. Заемът към Албена Автотранс АД е с фиксиран лихвен процент, обезпечени са със запис на заповед, ипотека на имоти и залог върху вземания.

Заемите предоставени на физически лица са с фиксиран лихвен процент и са обезпечени със записи на заповед и с ипотека на недвижим имот.

Вземания по продажби:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Фламинго турс ЕООД	134	53
Еко агро АД	90	179
Перпетуум мобиле БГ АД	4	96
Бялата Лагуна АД	97	3
Актив СИП ООД	48	36
Приморско клуб ЕАД	24	16
МЦ Медика Албена ЕАД	6	
СБР Медика Албена ЕАД	12	
Общо	415	383

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Общо	43	2206
-------------	-----------	-------------

През годината са погасени вземания по продажби на стойност 2011 хил.лв (2017 г. – 1762 хил.лв.), вземания по предоставени заеми и лихви на стойност 456 хил.лв. (2017 г. – 473 хил.лв.) и вземания за дивидент на стойност 443 хил.лв (2017 г. няма) чрез прихващане на задължения по доставки 2903 хил.лв. и задължения за дивидент в размер на 7 хил.лв.

Коректив за очакваните кредитни загуби от финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

	31 декември 2018	31 декември 2017
	BGN'000	BGN'000
Движение в обезценките на вземания от свързани предприятия		
Салдо към 1 януари	347	153
Ефект от първоначално признаване на МСФО 9-начислени очаквани кредитни загуби, в т.ч.	3427	
По търговски вземания от свързани предприятия в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	368	
По предоставени заеми на свързани предприятия 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 преизчислено, 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	52	194
По търговски вземания от свързани предприятия в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	42	194
По предоставени заеми на свързани предприятия в т.ч.	10	
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца	10	
Възстановени	(503)	-
По търговски вземания от свързани предприятия в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(461)	
По предоставени заеми на свързани предприятия 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 31 декември в т.ч.	3323	347
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца	14	-
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	3309	347

Финансовите активи, които са с кредитна обезценка към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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.

14. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	784	590
Обезценка на несъбираеми вземания	(330)	(220)
	454	370
Предоставени аванси	694	559
Общо	1148	929

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж	Просрочени до 3 месеца	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Просрочени над 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Продажби	329	82	143	11	219	784
Общо	329	82	143	11	219	784

През годината е извършено предоговаряне на падежни срокове на вземания по продажби на стойност 60 хил.лв. (2017 г. - 66 хил.лв.).

Предоставени аванси:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
За доставка на стоки	206	34
За доставки на услуги	385	359
Предплатени суми за застраховки	42	40
Други предплатени суми	61	126
Общо	694	559

През годината са погасени вземания от клиенти по продажби на стойност 923 хил.лв (2017 г.- 1073 хил.лв.) и вземания по предоставени заеми на стойност 8 хил.лв (2017 г. – 5 хил.лв.), чрез прихващане на задължения по доставки на стойност 923 хил.лв. и задължения към персонала на стойност 8 хил.лв.

15. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Данъци за възстановяване	515	323
Предоставени гаранции	1116	
Съдебни и присъдени вземания	107	251
Обезценка на несъбираеми вземания	(3)	(116)

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

	104	135
Инвестиции, държани до падеж	53	54
Други вземания	129	199
Общо	1917	711

Данъци за възстановяване включват:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Корпоративен данък	515	98
Данък върху добавена стойност		225
Общо	515	323

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.:	53	105
Нетекуща част		51
Текуща част	53	54

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

Коректив за очакваните кредитни загуби от финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Движение в обезценките на вземания от несвързани лица		
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 <i>преизчислено</i>, в т.ч.	424	560
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	424	560
Начислени	63	15
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	63	15
Възстановени	(21)	(14)
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(21)	(14)

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Отписани	(133)	(225)
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(133)	(225)
Салдо към 31 декември в т.ч.	333	336
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	333	336

Финансовите активи, които са с кредитна обезценка към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

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
Общо	1644	2115

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	2115
Намаление: салда на парични средства с ограничено ползване	(117)	(120)
Общо	1527	1995

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 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	92 259	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	140 653	134 925
Общо собствен капитал	472 274	466 914

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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 сгради към 31.12.2018г. е в размер на 92259 хил.лв. (към 31.12.2017г. – 92718 хил.лв), нетно от данъци и възниква след 2002г. като резултат от възприемането на алтернативно счетоводно третиране на МСС 16 за последваща оценка на сградите на дружеството по справедлива стойност.

Преоценъчният резерв, формиран от прекласифициране на земи и сгради от имоти, машини и съоръжения към инвестиционни имоти е в размер на 10854 хил.лв. (към 31.12.2017г.- 10855 хил.лв.), за който е начислен отсрочен данъчен пасив в размер на 1086 хил.лв. (към 31.12.2017г. -1086 хил.лв.), нетно – 9768 хил.лв. (към 31.12.2017г. – 9769 хил.лв.)

Законови резерви

Законовите резерви в размер на 427 хил.лв. към 31.12.2018г., представляват 10 % от регистрирания капитал и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и Устава на дружеството и не подлежат на разпределение между акционерите (към 31.12.2017г. – 427 хил.лв.)

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 – 226844хил.лв. (към 31.12.2017г. – 226844 хил.лв.).

Неразпределена печалба

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 129668 хил.лв и печалба от текущия отчетен период в размер на 10985 хил.лв.

Основна нетна печалба на акция

Основната нетна печалба на акция се изчислява, като се раздели печалбата или загубата, принадлежаща на притежателите на обикновени акции, на среднопретегления брой на обикновените акции в обръщение.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

	31 декември 2018	31 декември 2017
Средно претеглен брой на обикновени акции	4 232 742	4 232 742
Нетна печалба, принадлежаща на акционерите (BGN'000)	10 985	18 038
Основна нетна печалба на акция (BGN)	2,60	4,26

Нетната печалба на акция с намалена стойност е равна на основната нетна печалба на акция, тъй като дружеството не разполага с инструменти, които биха могли да се конвертират в акции.

Задълженията за дивиденди не се отразяват във финансовия отчет преди тяхното изплащане да бъде гласувано на годишното общо събрание на акционерите.

18. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Получени банкови заеми	55944	49190
Задължения по финансов лизинг	688	919
Общо	56632	50109

Получени банкови заеми

Вид валута	Договорена сума на заема '000	Падеж	31.12.2018			31.12.2017		
			Нетекуща част BGN'000	Текуща част BGN'000	Общо BGN'000	Нетекуща част BGN'000	Текуща част BGN'000	Общо BGN'000
Инвестиционни заеми								
евро	10230	31.10.2021	6861	3397	10258	10257	3434	13691
евро	10000	31.10.2022	9966	3319	13285	13287	3349	16636
евро	5113	31.10.2024	6115	1220	7335	7334	1223	8557
евро	1430	14.12.2026	2488	309	2797			
лева	16000	20.10.2023	14974	991	15965	15966		15966
лева	16000	31.10.2024	15540		15540	2346		2346
Общо			55944	9236	65180	49190	8006	57196

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 Референтен лихвен процент 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. Нетната преносна стойност на тези активи в размер на 1329 хил.лв. (2017 г. – 1545 хил.лв.) е включена в състава на имоти, машини и съоръжения.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Разходите за лихви по финансов лизинг за отчетния период са 18 хил.лв. (2017 г. 10 хил.лв.)

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
Очаквана сума на лихвата	(41)	(61)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	961	1177
От тях:		
Текущи	273	258
Нетекущи	688	919

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2017	Парични промени		Промени с непаричен характер		Салдо на 31.12.2018
		постъпления	плащания	придобивания	Промени от преоценки, лихви и такси	
Дългосрочни заеми	57196	15989	(9465)		1460	65180
Лизингови пасиви	1177		(264)	48		961
Общо пасиви от финансова дейност	58373	15989	(8 216)	48	1460	66141

19. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Провизии за задължения към персонала при пенсиониране	362	321
Провизии за тантиеми	250	
Общо	612	321

Задължения към персонала при пенсиониране включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31. 12. 2018 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране. За определяне на тези задължения дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер Ангел Костов Терзиев Лиценз № 03-АО/19.04.2007 г.

31 декември 2018 31 декември 2017

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

	BGN'000	BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	321	210
Разходи за периода	143	97
Извършени плащания през периода	(10)	(4)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	(92)	18
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	362	321

Сумите, признати във всеобхватния доход във връзка с тези планове за дефинирани доходи, са както следва:

Разходи за периода:	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разход за лихви	7	4
Разход за текущ трудов стаж	136	93
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	143	97

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Актьорски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(127)	(62)
Актьорски (печалби)/загуби, възниквани от промени във финансовите предположения	35	80
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	(92)	18

Основните предположения, използвани за целите на актьорските изчисления, са следните:

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Дисконтов процент	2%	2%
Очакван ръст на заплатите	1%	1%

- смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2014 – 2016 година на НСИ с направени допълнителни модификации;

- темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на дружеството през следващите две години;

- момент на пенсиониране – при определяне на момента на пенсиониране за всички лица, работещи на трудов договор в дружеството се предполага, че те ще се пенсионират според изискването за пенсия за осигурителен стаж и възраст за работещите при условията на трета категория труд.

Значимите актьорски предположения за определяне на задължението по планове за дефинирани доходи са: дисконтов процент, темп на текучество, ръст на заплатите и смъртност. Анализът на чувствителността, представен по-долу, се основава на разумно възможните промени в съответните предположения, настъпващи в края на отчетния период, докато всички останали предположения се приема, че остават непроменени.

Значителни предположения	Изменение	Ефект за 2018 г. BGN'000
---------------------------------	------------------	------------------------------------

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Дисконтов процент	+0,25%	(3)
Дисконтов процент	-0,25%	3
Текучество на персонала	+1%	(10)
Текучество на персонала	-1%	10
Възнаграждение	+1%	11
Възнаграждение	-1%	(10)
Таблица смъртност	+ 1 година	1
Таблица смъртност	- 1 година	(1)

Матуритет на пенсионното задължение

	31 декември 2018		31 декември 2017	
	BGN'000		BGN'000	
	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията
До 1 година	182	252	214	322
От 1 до 5 години	104	204	57	177
От 5 до 10 години	37	234	27	262
Над 10 години	39	1905	23	1783
	362	2595	321	2544

20. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

Пасиви по договори с клиенти на стойност 2227 хил.лв представляват аванси от туроператори за туристически сезон 2020 год. и 2021 год. (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	9236	8006
Задължения по финансов лизинг	273	258
Общо	9509	8264

Условията по банковите заеми и финансовия лизинг са оповестени в Приложение 18.

22. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения по доставки	924	1262
Пасиви по договори с клиенти	45	428
Задържани суми за гаранционни ремонти	558	638
Задължение за дивидент към Албена Холдинг	441	
Общо	1968	2328

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж	Просрочен и до 3	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Просрочени над 1 година	Общо
-----------------------	-----------------------	---------------------	---------------------------	---------------------------	----------------------------	------

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

	месеца					
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Доставки	92	410	274	26	122	924
Гаранции	558					558
Общо	650	410	274	26	122	1482

През 2018 година не е извършено предоговаряне на падежните срокове на задължения (2017 г. не е извършвано).

Пасиви по договори с клиенти представляват задължения по получени аванси от:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Албена тур ЕАД	45	275
Фламинго Турс ЕООД		153
Общо	45	428

Задължения по доставки:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 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 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Екострой АД	457	593
Бряст Д АД	101	45
Общо	558	638

23. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения към доставчици	4926	8819
Пасиви по договори с клиенти	7882	7119
Задържани суми за гаранционни ремонти	2459	2942
Задължение за дивиденди	1460	1608
Данъчни задължения/без корпоративен данък/	329	406

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Други задължения	200	217
Общо	17256	21111

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж	Просрочени до 3 месеца	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Просрочени над 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Доставки	791	792	2849	340	154	4926
Гаранции	2459					2459
Общо	3250	792	2849	340	154	7385

През 2018 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задължения по доставки. Дружеството е договорило с основните си доставчици разсрочено плащане от 7 до 30 дни.

Пасиви по договори с клиенти	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Авансово получени наеми	2099	2063
Краткосрочни аванси от туроператори и други клиенти	5783	5056
Общо	7882	7119

Данъчни задължения:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
ДДС	92	
Данък върху доходите на физическите лица	167	326
Данъци върху разходите	68	78
Туристически данък	2	2
Общо	329	406

До датата на издаване на настоящият отчет в дружеството са извършени ревизии и проверки както следва:

- По данък добавена стойност – ревизия до 31.12.2014 година; проверка до 31.08.2018 година
- Пълна данъчна ревизия – до 31.12.2014 година
- Национален осигурителен институт – до 31.12.2014 година .

24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Заплати и възнаграждения в т.ч.	697	620
Тантиеми, дължими до 12 м.	56	
Задължения за социално и здравно осигуряване	198	346
Неизползвани отпуски	318	331

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Социални и здравни осигуровки върху отпуските	53	55
Общо	1266	1352

25. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	86361	77608
Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност	7689	5364
Приходи от наеми	5303	5186
Други приходи	1	1
Общо	99354	88159

Приходите, признати през отчетния период, които са били включени в салдото на пасивите по договори с клиенти към началото на периода са на стойност 7547 хил.лв.

26. ДРУГИ ДОХОДИ/ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА - НЕТНО

	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	(112)	286
- загуби от справедлива стойност	(113)	(59)
- печалби от справедлива стойност	1	345
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	32	303
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(5)	(276)
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	27	27
Приходи от продажба на материали	15	15
Отчетна стойност на продадените материали	(3)	
Печалба от продажба на материали	12	15
Излишъци на материални запаси	112	299
Получени обезщетения	56	62
Приходи от финансираня	440	91
Продаден малотраен инвентар	151	128
Приходи от неустойки	152	214
Други	39	42
Общо	877	1164

27. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Разходи за материали	11 009	12 921
Разходи за външни услуги	17 917	16 128
Разходи за персонала	27 122	24 472
Разходи за амортизации	17 001	12 469
Други оперативни разходи	1 198	1 195

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки	15 768	15 581
Изменение на запасите от продукция	(112)	(19)
Общо	89 903	82 747

Включени в себестойност на продажбите	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Амортизация на ИМС (Приложение 3)	15920	11623
Амортизация на нематериални активи (Приложение 5)	26	36
Разходи за поддръжка и ремонт	5275	4848
Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки	15768	15581
Разходи за персонала (Приложение 28)	22271	20576
Материали за поддържане, гориво и консумативи	2968	3275
Ел.енергия и вода	4681	3583
Малотраен инвентар	2055	4327
Други материални разходи	146	97
Разходи за реклама и анимации	2583	2031
Транспортни разходи	2129	1689
Местни данъци и такси	1992	1770
Концесии	2290	2231
Съобщителни услуги	70	66
Застраховки	467	448
Такси резервации и др.	1027	776
Консултантски услуги	18	111
Медицински услуги	87	96
Агротехнически услуги	277	189
Компенсации и рекламации	132	93
Банкови такси и комисионни	145	137
Раходи за наеми	108	99
Други разходи външни услуги	377	263
Командировки	120	179
Други разходи	46	44
Изменение на запасите от продукция	(112)	(19)
Общо	80866	74149

Включени в общи и административни разходи	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Амортизация на ИМС (Приложение 3)	864	623
Амортизация на нематериални активи (Приложение 5)	191	187
Разходи за поддръжка и ремонт	371	397
Разходи за персонала (Приложение 28)	4851	3896
Материали за поддържане, гориво и консумативи	184	180
Ел.енергия и вода	648	1197
Малотраен инвентар	34	49

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Брак на ИМС и ИИ	591	46
Транспортни разходи	211	201
Местни данъци и такси	103	103
Концесии	127	106
Съобщителни услуги	26	23
Застраховки	19	18
Консултантски услуги, одит, правни услуги	252	358
Разходи по съдебни спорове	69	184
Представителни разходи	92	59
Разходи за такси	48	55
Други разходи външни услуги	272	241
Командировки	211	238
Обезценка на вземания – начислени/(възстановени)	(409)	195
Други разходи	282	242
Общо	9037	8598

28. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	20787	19136
Възнаграждения на управленския персонал	1193	665
Провизии за възнаграждения на управленския персонал	250	
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	3591	3232
Социални придобивки и надбавки	797	1147
Неизползвани отпуски	318	171
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	53	28
Обезщетения при пенсиониране – начислени/(изплатени)	133	93
Общо	27 122	24472

29. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2018 BGN'000	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

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Отрицателни валутни курсови разлики	44	294
Разходи за лихви по заеми	1295	1333
Разходи за такси по банкови заеми	36	31
Разходи за лихви по финансов лизинг	18	10

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Общо	1393	1668
-------------	-------------	-------------

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

Основните компоненти на разхода/(икономията) за данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	9847	14022
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	(985)	(1402)
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(146)	(250)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	(1131)	(1652)

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Счетоводна печалба за годината	12116	19690
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2017 г.: 10%)	(1212)	(1969)
Данък върху непризнати разходи	(68)	(65)
Данък върху непризнати приходи	149	382
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	(1131)	(1652)

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби 2018	Ефект от първоначално прилагане на МСФО9 2018	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход 2018	временна разлика	данък
	31.12.2018 BGN'000	31.12.2018 BGN'000				31.12.2017 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Обезценка на инвестиции	(2150)	216				(2150)	216
Начисления за персонал	(1230)	123	50			(731)	73
Обезценка на вземания	(3655)	365	(55)	351		(683)	68
Общо	(7035)	704	(5)	351		(3564)	357

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Ефект от първоначално прилагане на МСФО9	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	временна разлика	данък

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.

	31.12.2018	31.12.2018	2018	2018	2018	31.12.2017	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	162708	(16271)	(125)		51	161970	(16197)
<i>Преоценъчни резерви</i>	<i>102509</i>	<i>(10250)</i>			<i>51</i>	<i>103020</i>	<i>(10302)</i>
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	18171	(1817)	(16)			18010	(1801)
<i>Преоценъчни резерви</i>	<i>10854</i>	<i>(1086)</i>				<i>10855</i>	<i>(1086)</i>
Общо	180879	(18088)	(141)		51	179980	(17998)
Отсрочени данъци – нето	173844	(17384)	(146)	351	51	176416	(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“

Разсрочения доход от правителствената помощ към 31 декември е както следва:

	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	24	25
Разсрочен доход след 12 месеца	295	318
Общо	319	343

- ✓ ОП „Развитие на конкурентоспособността“ по Договор за безвъзмездна финансова помощ № 4 МС – 02 – 115/27.04.2012г. с МИЕТ, по проект „Повишаване на конкурентоспособността на Албена АД чрез внедряване на информационна система за управление на човешките ресурси“

Разсрочения доход от правителствената помощ към 31 декември е както следва:

	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца		38
Общо		38

- ✓ 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.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Разсрочения доход от полученото финансиране към 31 декември е както следва:

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	383	
Разсрочен доход след 12 месеца		700
Общо	383	700

За 2018г. са признати приходи от финансираня за придобити имоти, машини и съоръжения пропорционално на амортизациите за годината в размер на 157 хил. лв. (за 2017г. – 91 хил.лв.) и приходи от финансиране на разходи в размер на 283 хил.лв.

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.

Според тези договори Албена АД има следните права и задължения:

Права на Концесионера: да предоставя възмездно - сам или чрез подизпълнител, следните услуги:

- (а) плажни услуги - плажни чадъри, шезлонги, постелки за шезлонги, масички и др.подобни;
- (б) спортно- развлекателни услуги;
- (в) услуги за бързо хранене – предоставянето на услугите в преместваеми обекти;
- (г) здравни и рехабилитационни услуги.

Според договора за концесия Албена АД има правото да сключва договори с подизпълнители за осигуряване на тези услуги, но няма право да прехвърля права и задължения по договора на трети лица.

Концесионерът има следните задължения:

- (а) да осигури свободен достъп на всички лица до плажната ивица, да осигури спасители и медицински услуги на плажа, водни запаси, чадъри, шезлонги и др.
- (б) да одобрява проекти за строеж на сгради и други съоръжения на плажа, съгласувайки ги със съответните власти. Дружеството няма право да строи неоторизирани сгради, които могат да нарушат плажната ивица.
- (в) да изплаща концесионната такса и да застрахова активите, предмет на концесионния договор, както и да осигурява застраховки в случай на злополука и щети на трети лица.
- (г) да осигурява банкови гаранции в размер на 50% от концесионната такса за предходната година за плажната ивица на Албена като гаранция за изпълнението на финансовите задължения на концесионера и 10% - за обезпечение на всички останали клаузи от договора.
- (д) да осигурява банкова гаранция в размер на 20% за плаж Батовски, като гаранция за изпълнението на финансовите задължения и да внася 10% в специална банкова сметка до 30 ноември всяка година. Тези средства ще служат като гаранция за изпълнение на задълженията за опазване на околната среда и могат да бъдат използвани от

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

концесионера само за такива цели. Ако концесионерът не изпълни задълженията си Държавата може да използва заложените като обезпечение средства.

Договорът за концесия не изисква реконструкция, подобрения или реновиране на активите.

Договорът може да бъде прекратен преди крайната дата по взаимно съгласие на двете страни, с едномесечно предизвестие от която и да е от страните като резултат от замърсяване или разрушаване на плажа, при промяна в законодателството.

Концесията за минералния извор е подписана на 22 юли 1998 г. за период от 25 години.

Според договора, Дружеството има правото да използва извора за снабдяване на курорта с вода от минералните води до 2,000,000 кубични метра годишно. Концесионните такси се изчисляват по следния начин:

- (а) еднократно, при получаване на концесионните права
- (б) годишна вноска, изчислена на базата на реално ползваното количество минерална вода и цената на един кубик, но не по-малко от 80% от предоставения ресурс и е дължима на четири годишни вноски.

Концесионерът няма правото да прехвърля правата и задълженията по договора на трети лица и е задължен да спазва съответните екологични норми.

Концесионерът се задължава да осигури паричен депозит до 30 януари всяка година, като гаранция за изпълнение на финансовите си задължения по договора, които се равняват на една четвърт от миналогодишната такса. В допълнение, 10% от годишната такса трябва да се внесе по специална банкова сметка като гаранция за изпълнението на задълженията на Дружеството за опазване на околната среда.

Договорът за концесия не предполага реконструкция, подобрения или реновиране на активите.

Договорът може да бъде прекратен преди крайната дата по взаимно съгласие, при извънредни обстоятелства, неизплащане на концесионната такса, обявяване в несъстоятелност или ликвидация на концесионера или други обстоятелства посочени в Закона за концесиите.

34. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

Свързани лица

Албена Холдинг АД
Албена тур ЕАД
Актив СИП ЕООД
Приморско клуб ЕАД
Бялата лагуна ЕАД
Визит България ЕООД, Румъния
Дрогерии Медика Албена ЕООД
Екоагро АД
Екострой АД
Интерскай АД
Медицински център Медика Албена ЕАД
Перпетуум мобиле БГ АД
Тихия кът АД

Вид на свързаност

Предприятие майка
Дъщерно предприятие
Дъщерно предприятие
Дъщерно предприятие
Дъщерно предприятие
Дъщерно предприятие
Дъщерно предприятие до 23.10.2017г.
Дъщерно предприятие
Дъщерно предприятие
Дъщерно предприятие
Дъщерно предприятие
Дъщерно предприятие
Дъщерно предприятие

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Фламинго турс ЕООД, Германия	Дъщерно предприятие
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария	Дъщерно предприятие
ДП Екострой, Измаил, Украйна	Дъщерно предприятие до 19 март 2018 г.
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 до 04.10.2018 г.
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.

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

Покупки от свързани лица	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Екострой АД	2044	5873
Албена тур ЕАД	500	569
Екоагро АД	821	918
Интерскай АД	106	175
Фламинго турс ЕООД	101	206
Медицински център Медика Албена ЕАД	202	138
Бялата лагуна ЕАД	2	9
Актив СИП ООД	2	2
Приморско клуб ЕАД	9	5
Албена Автотранс АД	1731	1278
България 29 АД		1
Тихия кът АД	5	8
Хемустурист АД		12
Ико Бизнес АД		13
Идис АД	540	
СБР Медика Албена ЕООД	2	
<i>Асоциирани предприятия</i>		
Бряст Д АД	550	813
Общо	6615	10020

Видове покупки от свързани лица	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
Покупка на туристически и транспортни услуги	2440	2240
Покупка на медицински услуги	202	138

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Покупка на строителни услуги	233	361
Покупка на стоки, материали, дълготрайни материални активи	3740	7281
Общо	6615	10020

Продажби на свързани лица	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена тур ЕАД	6556	6386
Фламинго турс ЕООД	3099	2259
Екоагро АД	567	598
Бялата лагуна ЕАД	116	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
Албена Автотранс АД	1	4
Хемустурист АД		2
Алфа Консулт ЕООД	3	2
Соколец Боровец АД	7	1
Общо	10465	9570

Видове продажби на свързани лица	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
Продажба на туристически услуги	9278	8645
Наеми	601	661
Продажба на стоки, услуги, дълготрайни материални активи	586	264
Общо	10465	9570

Предоставени аванси:	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Еко агро АД	119	
Актив СИП ЕООД	59	61
Общо	178	61

Предоставени аванси за дълготрайни активи	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
<i>Асоциирани предприятия</i>		
Бряст Д АД		86
		86

Предоставени заеми	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Хотел де Маск АД		27
Бялата Лагуна ЕАД	701	
Физически лица	51	30
Общо	752	57

Предоставени допълнителни парични вноски

	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Фламинго турс ЕООД		880
Общо		880

Приходи от лихви по заеми

	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Бялата лагуна ЕАД		1
Приморско клуб ЕАД		46
Албена Автотранс АД	29	40
Идис АД	8	15
Албена Холдинг АД	8	19
Общо	45	121

Възстановени депозити

	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена Холдинг АД	100	
Общо	100	

Приходи от дялови участия

	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Алфа консулт ЕООД		2931
Соколец Боровец АД	50	178
България 29 АД	252	162
Хемустурист АД	200	79
Екострой АД	214	
Идис АД	235	156
Албена Тур ЕАД	454	273
Албена Автотранс АД	148	
Общо	1553	3779

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.2. През отчетния период са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството в размер на 1193 хил. лв. (2017 г. -665 хил.лв)

Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложения 10, 13 и 22.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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 ипотечи 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.

Ликвиден риск

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

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите активи и пасиви на дружеството към края на отчетния период, групирани по остатъчен матуритет. Стойностите оповестени в този анализ представляват недисконтирани парични потоци по договорите и най-ранната дата на която вземането респективно задължението е изискуемо. Сумите съдържат главници и лихви.

31 декември 2018	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 1 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	1673	100	2889	3045	7707
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				13	13
	1673	100	2889	3058	7720
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	2384	4144	15344	59554	81426

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.

	<u>2384</u>	<u>4144</u>	<u>15344</u>	<u>59554</u>	<u>81426</u>
31 декември 2017	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 1 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	1381	638	6559	4734	13312
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				11	11
	<u>1381</u>	<u>638</u>	<u>6559</u>	<u>4745</u>	<u>13323</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	4836	8991	11288	54008	79123
	<u>4836</u>	<u>8991</u>	<u>11288</u>	<u>54008</u>	<u>79123</u>

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

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

Политиката на Дружеството е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния, например EURIBOR и експозициите се следят регулярно.

Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент в следствие на промените на пазара. Поради това тези депозити са третиран като финансови активи с променлив лихвен процент.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Поради наличието на известна концентрация на лихвен риск се симулират различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. На база тези сценарии се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент. Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към лихвения риск:

31 декември 2018	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

Финансови активи	1301	2337	3981	7619
Финансови пасиви		66141	10968	77109
	1301	(63804)	(6987)	(69490)

31 декември 2017	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	2078	2664	8455	13197
Финансови пасиви		55831	18028	73859
	2078	(53167)	(9573)	(60662)

Таблицата по-долу показва чувствителността на дружеството при увеличение с 0,5% в лихвения процент на база структурата на активите и пасивите към 31 декември и при предположение че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат преди облагане с данъци.

31 декември 2018	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	2337	2349	12
Финансови пасиви	66141	66472	331
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(319)

31 декември 2017	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	2664	2677	13
Финансови пасиви	55831	56110	276
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(263)

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес.

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

През годините, приключващи на 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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

	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Общо заеми и лизинг	66141	58373
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(1644)	(2115)
Нетен дълг	64497	56258
Общо собствен капитал	472274	466914
Общо капитал	536771	523172
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 № 10 и 13.

Предоставени банкови гаранции за обезпечаване изпълнение на ангажменти 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 съдължник по договор за банков кредит от 2016 година за финансиране на инвестиции на Бялата Лагуна ЕАД с главница към 31 декември 2018 г. 12 179 хил.евро.

Дружеството е солидарен дължник по договор за банков кредит от 2013 година за финансиране на инвестиции на Перпетуум Мобиле БГ ЕАД с главница към 31 декември 2018 г. 1225 хил.евро.

Дружеството е солидарен дължник 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 джиро 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 съдължник 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

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 с главница към 31 декември 2018 г. 370 хил.лева..

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

Съдебни спорове

Дружеството е ответник по три съдебни дела, които са висящи към края на отчетния период и изхода им е неясен. По мнение на ръководството, след получаването на компетентна правна консултация, вероятността те да доведат до съществени загуби и разходи за дружеството при уреждането им е минимална.

Ангажменти за капиталови инвестиции

Планираните инвестиции за сезон 2019 г. са в размер на 38 064 хил.лв.

Към датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет са сключени договори за придобиване на имоти, машини и съоръжения на стойност 16 095 хил.лв.

Лимити по неусвоени кредити

Към 31 декември на Дружеството са отпуснати следните заеми, които не са използвани:

	31 декември 2018	31 декември 2017
	BGN '000	BGN '000
със срок на действие до 1 година в т.ч.:		
- с плаващ лихвен процент	428	13 620
Общо	428	13 620

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.

38. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Съгласно Закона за счетоводството, дружеството следва да оповести начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието. Независим одитор на АЛБЕНА АД е „Дружество за одит и консултации“ ООД. Възнаграждението за независим одит на годишния финансов отчет и за преглед на годишния доклад за дейността е 22 хил.лв.