

**АЛБЕНА АД**

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ**  
**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31 МАРТ 2013 г.**



**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

**1 Информация за икономическата група**

Албена АД (Дружество майка) е голям черноморски курортен комплекс близо до град Варна в България. На 17 ноември 1997 г. курортът Албена беше приватизиран, като 83% от държавния дял беше изкупен. Към датата на изготвянето на финансовия отчет, 100% от капитала на Групата е частна собственост. Албена АД е акционерно дружество, регистрирано в България. Седалището и адресът на управление на фирмата е:

к.к. Албена – 9620  
обл. Добрич  
България

**1.1. Собственост и управление.**

Албена АД – Дружеството майка 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 Софийска фондова борса.

Главни акционери на Албена АД са Албена Холдинг АД, Албена Инвест Холдинг АД и Община Балчик, които общо притежават 81.69% от акциите на дружеството. По-подробна информация е посочена в Приложение № 15.

Последните промени в Устава на Дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 08 юли 2011г. Последните промени в органите на управление са вписани в Търговския регистър на 15 април 2008г.

Албена АД - Дружеството майка има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от 6 членове, както следва:

Ивелина Ненкова Грозева – Председател на СД  
Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор  
Маргита Петрова Тодорова - Член  
Иван Колев Калинков - Член  
Радосвет Крумов Радев – Член и Заместник председател на СД  
Жельо Стайков Желев - Член

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

**1.2. Предмет на дейност.**

Предметът на дейност на Дружеството - майка включва следните видове операции и сделки:

- предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар;
- предоставяне на информационни, спортни, анимационни, културни и други видове

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

- услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм;
- изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти, собственост на дружеството;
- търговска дейност.

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

- От тях с основна дейност **хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна“ АД, „Приморско Клуб“ ЕАД и „Hotel des Masques“ Анзер, Швейцария.
- Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности, подкрепящи основния бизнес:
- **Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем** – чрез „Албена Тур“ ЕАД и „Фламинго Турс“ ЕООД със седалище в Германия
- **Медицинска и балнеологична дейност** – чрез „Медицински Център „МЦ Медика Албена“ ЕАД и нейните дъщерни дружества Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена“ ЕООД и „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД, както и чрез асоциираното си дружество Здравно учреждение „ЗУ Медика Албена“ АД
- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружествата „Еко Агро“ АД и „Екоплод“ ЕООД
- **Строителство** – „Екострой“ АД, „Актив сип“ ООД
- **Авиодейност и летищна дейност** – чрез „Интерскай“ АД
- **Инвестиции в инсталации за производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса** - „Перпетуум Мобиле БГ“ ЕАД
- **Инвестиции в REAL ESTATE** – „Тихия кът“ АД

## **2 База за изготвяне на консолидирания финансов отчет и счетоводни принципи**

По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на консолидирания финансов отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

### **2.1 База за изготвяне на консолидирания финансов отчет**

Този консолидиран финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България от 1 януари 2012.

Групата е изготвила този консолидиран финансов отчет за представяне на акционерите, данъчните органи и търговския регистър съгласно изискванията на българското законодателство.

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

Финансовият отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, който се ограничава в случаите на извършена преоценка на сгради, инвестиционни имоти, финансови активи държани за продажба и финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, като печалба или загуба.

*(а) Стандарти, изменения и разяснения, в сила за 2012 г.*

За текущата финансова година Групата е приела всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по МСС и съответно от Комитета за разяснения на МСФО, приети от Комисията на Европейските общности с Регламент (ЕО) N 1126/2008 от 03 ноември 2008г., в сила от 06 ноември 2008г. Този Регламент включва в един общ документ одобрението на всички стандарти, представени от СМСС, както и разясненията, представени от КРМСФО, приети изцяло в рамките на Общността до 15 октомври 2008г. Групата е приела за прилагане и всички други изменени и променени стандарти и нови разяснения, въведени в сила за периоди на финансови отчети към 01 януари 2012г.

МСФО изискват ръководството на групата да оповести своите предвиждания за ефекта, който измененията на стандартите биха оказали върху финансовите отчети. За Групата не се е наложило да направи промени в счетоводната си политика за адаптиране приложението на измененията на стандарти и тълкувания, в сила от 01.01.2012 г., тъй като те или не се отнасят за нейната дейност, или измененията на стандартите не налагат промяна в счетоводната политика, а само промяна в представянето на финансовите отчети.

*(б) Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, влезли в сила за текущия период, са приети от Групата за прилагане и приложени за първи път счетоводни разпоредби*

Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – прехвърляне на финансови активи, приети от ЕС на 22 ноември 2011 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011, практически приложим от 01.01.2012 г.).

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Групата.

*в) Стандарти, разяснения и промени в стандарти, издадени от СМСС и приети от Европейската комисия, които все още не са влезли в сила*

Следните МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 11 Съвместни предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия, приет от ЕС на 11

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);

Групата не очаква промените в МСФО 10, 11 и 12 да имат съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като няма да доведат до промяна на счетоводната политика.

- МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013); Промените представят единни насоки относно това, как се оценява справедлива стойност и заменя насоките за определяне на справедлива стойност, представени понастоящем в различните стандарти. С малки изключения, МСФО се прилага, когато оценяването или оповестяването на справедливата стойност се изисква или допуска от друг стандарт. Групата е в процес на проучване на ефекта от промяната върху финансовите отчети.
- МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 28 (ревизиран през 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013); Групата е в процес на анализиране на промените, но не очаква те да имат значителен ефект върху финансовите отчети;
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети – относно представяне на позиции от друг всеобхватен доход, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012); Ефектът от първоначалното прилагане на промените ще зависи от вида и спецификата на всеобхватния доход, като ще може да бъде или да не бъде рекласифициран в печалба или загуба в бъдеще;
- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъци: възстановимост на активи, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – подобрения при отчитането на доходите след напускане, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013); Промените няма да имат ефект върху финансовите отчети;
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне- Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014); Очаква се минимален ефект върху финансовите отчети;
- КРМСФО 20 Разходи за отстраняване на повърхностния слой в производствената фаза на надземна мина, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013). Това изменение е неприложимо за Групата.

Групата е избрала да не приема тези стандарти, изменения и разяснения преди датата на

влизането им в сила. Групата очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Групата в периода на първоначалното им прилагане

*г) Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от Европейската комисия*

Понастоящем, МСФО, приети от ЕК не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет:

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден ноември 2009г.) и Допълнения към МСФО 9 (издаден октомври 2010г.) е приложим за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015) и е възможно да промени класификацията и оценката на финансови инструменти;
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 27 Индивидуални финансови отчети – инвестиционни дружества (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 17 май 2012 (МСФО 1, МСС 1, МСС 16, МСС 32, МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013). Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Групата очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Групата в периода на първоначалното им прилагане.

#### **Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. В условията на финансова криза несигурностите са още по-значителни. Когато е прилагало счетоводната политика

на Групата, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в Приложение 4.

### **Сравнителни данни**

Групата представя сравнителна информация в този консолидиран финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

## **2.2 Инвестиции в дъщерни, асоциирани и други предприятия**

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е платено.

Дъщерни предприятия са тези, които се намират под контрола на Групата. Контрол е налице, когато Групата има властта, пряко или непряко, да ръководи финансовата и оперативната политика на едно предприятие така, че да извлече изгоди в резултат на дейността му.

Финансовите отчети на дъщерните предприятия се включват в консолидираните финансови отчети от датата на възникване на контрола до неговото прекратяване.

Финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерните дружества са консолидирани на база на метода на пълна консолидация – обединяване ред по ред, като са прилагани еднакви счетоводни принципи и унифицирана счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу нейния дял в собствения капитал на дъщерните дружества. Елиминирани са всички вътрешно-групови операции и разчети включително нереализираната вътрешно-групова печалба или загуба.

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат чрез себестойностния метод, според който съучастията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби за обезценка. В отчета за всеобхватния 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 Групата инвестиции, представляващи акции в други дружества (малцинствено участие) са оценени и представени в отчета за финансовото състояние по себестойност.

### **Преустановени дейности**

Разходите и оборотът от група за освобождаване са включени в резултата от продължените дейности до продажбата, освен ако групата за освобождаване се квалифицира за целите на отчитането като „Преустановена дейност”. Групата отчита резултатите от група за освобождаване, която отговаря на условията за т.нар. компонент на предприятието, като преустановени дейности, когато тя представлява съществена

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

търговска сфера или обхваща всички дейности от даден географски регион. Резултатите от преустановени дейности се признават в периода, в който възникват, и се отчитат отделно в отчета за всеобхватния доход като „Резултат от преустановени дейности (след данъци)”.

### **2.3 Чуждестранна валута**

#### *(1) Функционална валута и валута на представяне*

Отделните елементи на финансовите отчети на Групата се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за предприятието.

Групата води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Групата като функционална валута.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен в хиляди български лева(хлв.), която е и функционалната валута.

Българският лев е с фиксиран курс към еврото от 1.01.1999 г. по силата на въведения в България валутен борд.

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се представят нетно към —други доходи/(загуби) от дейността.

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.

#### *(2) Сделки и салда*

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се представят нетно към —други доходи/(загуби) от дейността.

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.

### **2.4 Имоти, машини и съоръжения (ИМС)**

Имотите(без сградите), машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени във финансовия отчет по себестойност (цена на придобиване), намалена с натрупаната амортизация (без земите) и загубите от обезценка.



**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

***Първоначално придобиване***

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци, разходи за капитализирани лихви за квалифицирани активи и др. Разходите по заеми за придобиване на ИМС се отчитат като текущи разходи през периода за който се отнасят. Разходите по заеми се капитализират, когато са изпълнени условията на МСС 23 Разходи по заеми

Групата е определила стойностен праг от 500 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

***Последващо оценяване***

Избраният от Групата подход за последваща балансова оценка на имотите (без сградите), машините и оборудването е модела на себестойността по МСС 16 – себестойност, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Сградите (с изключение на инвестиционните имоти), състоящи се главно от хотели и офиси, са представени по справедлива стойност, на база редовни оценки от независим външен оценител, намалена с последващата амортизация на сградите. Натрупаната амортизация към датата на преоценката се елиминира срещу отчетната стойност на актива и получената нетна сума се коригира с преоценената стойност на актива.

Увеличенията в балансовата стойност, произтичащи от преоценка на сградите, се признават в друг всеобхватен доход и се натрупват в собствен капитал в статията „Резерв от преоценки“. Намаление, което компенсира предходни увеличения относно един и същ актив, се признава в друг всеобхватен доход до степента на съществуващо кредитно салдо в резерва от преоценки по отношение на този актив. Намалението, признато в друг всеобхватен доход, намалява сумата, натрупана в собствен капитал в статията „Резерв от преоценки“. Всички други намаления, надвишаващи това кредитно салдо, се отнасят в отчета за всеобхватния доход. При отписване на преоценените активи натрупаният за тях преоценъчен резерв се прехвърля в увеличение на неразпределената печалба.

Последната оценка на сградите по справедлива стойност е от 2012 година

***Последващи разходи***

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Групата ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за всеобхватния доход за периода, в който са извършени.

***Методи на амортизация***

Земята не се амортизира. Амортизацията на останалите имоти, машини и съоръжения се начислява по линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

стойност и остатъчната стойност върху полезния живот на активите, както следва:

Сгради	30-79 години
Машини и съоръжения	5-20 години
Моторни превозни средства	5-20 години
Стопански инвентар	5 години

Остатъчната стойност и полезния живот на активите се преразглеждат, и ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка датата на изготвяне на финансовия отчет.

***Обезценка на активи***

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и оборудването е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност в употреба. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

***Печалби и загуби от продажба***

Дълготрайните материални активи 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 и загубите от продажба на ИМС се определят като се сравнят приходите от продажбата с балансовата стойност на актива и се признават в печалбата или загубата към датата на продажбата. Те се посочват нетно, в „Други приходи/(загуби) от дейността”, нетно на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

**2.5 Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти най-често представляват ресторанти, барове и други сгради, използвани като туристически обекти, които не се ползват, но се притежават от Групата, 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 всеобхватния доход в печалбата или загубата. Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за приходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) към статия “други приходи/(загуби) от дейността, нетно” за периода, през който са възникнали. Реализираните приходи от инвестиционни имоти се представят в статия „приходи от наеми”.

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

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 отчета за всеобхватния доход (в други компоненти на всеобхватния доход) и се представя към “преоценъчен резерв – имоти, машини и оборудване” в отчета за промените в собствения капитал.

## **2.6 Нематериални активи**

Разходи по придобиване на патенти, лицензи, софтуер и фирмени марки се отчитат като актив по историческа стойност намалена с начислените от придобиването им амортизация и обезценка. Те се амортизират по линейния метод за периода на техния полезен живот, но не повече от 20 години. Нематериалните активи не се преоценяват. Ръководството извършва годишни прегледи на подлежащите на обезценка активи и в случаите, когато балансовата стойност на актива е по-висока от неговата възстановима стойност, той се обезценява до възстановимата си стойност.

### **Репутация**

Репутацията представлява надвишението на цената на придобиване (предоставеното възнаграждение) над справедливата стойност на дела на Групата в нетните разграничени активи на придобитото дъщерно дружество към датата на придобиването (бизнес комбинацията). В консолидирания финансов отчет тя първоначално се оценява по цена на придобиване (себестойност), а последващо - по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценки. Репутацията не се амортизира.

Репутацията, възникнала при придобиване на дъщерно предприятие се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние към групата на “нематериалните активи”. Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождане) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество.

На всяка призната репутация се определя принадлежност към даден обект генериращ парични постъпления още при реализирането на дадена бизнес комбинация, и този обект се прилага при извършването на тестовете за обезценка. При определянето на обектите, генериращи парични потоци се вземат предвид обектите, от които се е очаквало бъдещи стопански изгоди при придобиването при бизнес комбинацията и по повод които е възникнала самата репутация.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) към позицията “разходи за амортизация”.

## **2.7 Обезценка на активите**

Активи, които се амортизират, както и инвестициите в дъщерни и асоциирани предприятия, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци.

## **2.8 Финансови инструменти**

### **Финансови активи**

Групата класифицира своите финансови активи в следните категории: “заеми (кредити) и вземания” и “активи на разположение и за продажба”. Класификацията е в зависимост от същността и целите и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на Групата към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно Групата признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на “датата на търгуване” - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако Групата 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.

#### *(а) Кредити и вземания*

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, и паричните средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние. Лихвеният доход по “кредитите и вземанията” се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), към статията „финансови приходи”.

На датата на всеки отчет за финансовото състояние групата оценява дали са настъпили

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

*(б) Финансови активи на разположение и за продажба*

Финансовите активи на разположение и за продажба са недеривативни активи, които са придобити с такава цел или не са класифицирани в друга група. Обичайно те представляват акции или дялове в други дружества, придобити с инвестиционна цел (инвестиции на разположение и за продажба) и се включват към нетекущите активи, освен ако намерението на Групата е да ги продава в рамките на следващите 12 месеца и активно търси купувач.

Финансовите активи на разположение и за продажба се оценяват по:

Към всяка дата на отчета за финансовото състояние, ръководството преглежда притежаваните инвестиции на разположение и за продажба относно настъпването на отделни събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че за отделен финансов актив или група активи има обезценка. Те се обезценяват, ако балансовата стойност е по-висока от очакваната им възстановима сума. Сумата на признатата загуба от обезценка е равна на разликата между цената на придобиване, намалена с плащанията и възстановимата им сума, която се приема за равна на сегашната стойност на очакваните прогнозируеми бъдещи парични потоци, дисконтирани по текущ пазарен лихвен процент или чрез нормата на доходност за сходни финансови активи.

***Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал***

Групата класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

**Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

**2.9 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” 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.

## **2.10 Търговски вземания**

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Групата няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за обявяване в несъстоятелност и ликвидация, финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга се приемат като индикатор, че търговското вземане е обезценено. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят. Търговски вземания, просрочени за срок не повече от една година, не се считат за обезценени. Сумата на провизията е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалният ефективен лихвен процент. Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка, а стойността на загубата се отразява в отчета за всеобхватния доход като „общи и административни разходи”. Когато дадено търговско вземане се прецени като несъбираемо, то се отписва от корективна сметка на търговските вземания. Последващо възстановяване на стойността, която е отписана, се отразява в увеличение на „други приходи” в отчета за всеобхватния доход.

## **2.11 Парични средства и парични еквиваленти**

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени кредити за оборотни средства са включени като плащане за оперативна дейност;
- лихвите по получени инвестиционни кредити са включени като плащане за финансовата 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 третираны като парични средства и не са включени в отчета за паричните потоци.

## **2.12 Акционерен капитал**

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

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава, Групата е длъжна да формира и

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

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.

Обикновените акции се класифицират като капитал. Разходите по емисията на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефекта на данъците върху дохода.

Когато Групата изкупува собствени акции, платената сума, включваща и съответните пряко свързани допълнителни разходи, (нетирана с ефекта на данъците върху дохода), се изважда от принадлежащия на собствениците на Групата 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 Групата. 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 Групата, към компонента “неразпределена печалба”.

Преоценъчният резерв – имоти, машини и оборудване е формиран от:

- а) положителната разлика между балансовата стойност на имотите, машините и оборудването 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”.

### **2.13 Търговски задължения**

Търговските и други задължения се отчитат по справедлива стойност на база стойността

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените активи и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва

#### **2.14 Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси**

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в отчета за всеобхватния доход през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Групата има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след края на отчетния период.

Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

#### **2.15 Текущи и отсрочени данъци**

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2012 е 10% (2011: 10%). Ръководството периодично преоценява позициите си, отразени в данъчните декларации, по отношение на обстоятелства, в които приложимата данъчна нормативна уредба е обект на интерпретация и отчита провизии, където е необходимо, за сумите, които се очаква да бъдат дължими като данъци.

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и отчетната им стойност в отчета за финансовото състояние. Ако обаче, данъчните временни разлики възникват от първоначалното признаване на актив или пасив, при което не е засегната нито счетоводната, нито данъчната печалба (загуба) по време на транзакцията, то тази разлика не се осчетоводява. При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки (и нормативна уредба), действали към края на всеки отчетен период, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на



достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

## **2.16 Доходи на наети лица**

### **Планове с дефинирани вноски**

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, според който Групата плаща вноски на друго лице и няма никакви правни или конструктивни задължения да плаща допълнителни суми след това. Осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски е задължение на българската държава. Разходите по ангажимента на Групата да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски, се признават текущо в печалби и загуби.

### **Планове с дефинирани доходи**

План с дефинирани доходи е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Нетното задължение на Групата за планове с дефинирани доходи се изчислява като се прогнозира сумата на бъдещите доходи, които служителите са придобили в замяна на своите услуги в текущия и предходни периоди; и този доход се дисконтира, за да се определи неговата настояща стойност.

Групата има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222, ал. (3) от Кодекса на Труда (КТ). Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две месечни брутни работни заплати. В случай, че служителят е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж – има право на обезщетение в размер на brutното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца. Към датата на отчета за финансовото състояние ръководството оценява приблизителния размер на потенциалните разходи за всички служители, чрез използването на метода на прогнозните кредитни единици. Предвид факта, че предоставянето на туристически услуги е сезонна дейност, незначителен е броят на персонала с непрекъснат трудов стаж между 5 и 10 години.

### **Доходи при прекратяване**

Доходи при прекратяване се признават като разход, когато Групата се е ангажирала ясно, без реална възможност за отказ, с официален подробен план, с който или да прекрати работни отношения преди нормалната дата на пенсиониране, или да предостави обезщетения при прекратяване, в резултат на предложение, направено за насърчаване на доброволното напускане. Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разход, ако Групата е отправила официално предложение за доброволно прекратяване и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно. Ако обезщетения се дължат за повече от 12 месеца след края на отчетния период, те се дисконтират до тяхната настояща стойност.

### **Краткосрочни доходи на наети лица**

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Групата има правно или конструктивно

задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно. Групата признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

### **2.17 Провизии**

Провизии за правни искове се признават когато Групата има сегашно правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития; по-вероятно е да възникнат (отколкото да не възникнат) изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може надеждно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Провизиите се оценяват на база най-добрата приблизителна преценка на ръководството към датата на отчета за финансовото състояние за разходите, необходими за уреждането на съответното задължение.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения. Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

### **2.18 Признаване на приходите**

Приходите включват справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки. Приходи се признават като следва:

(а) Продажба на стоки – продажба на едро

Приходите от продажби на стоки се признават, когато Групата е доставила на клиента, а клиента е приел стоките, и съществува известна сигурност, че вземането от продажбата ще бъде събрано.

(б) Продажба на стоки – продажби на дребно

Приходите от продажби на стоки се признават когато Групата продава стоката на клиента. Продажбите на дребно се извършват в брой или чрез кредитни/дебитни карти.

(в) Продажби на услуги

Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение, определена като процент на извършените услуги до момента от всички услуги, които трябва да бъдат предоставени.

(г) Приходи от лихви

Приходите от лихви се разсрочват, като се използва метода на ефективната лихва. При обезценка на вземане, Групата намалява балансовата му стойност до възстановимата му стойност, която представлява очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани на база на първоначалната ефективна лихва.

Приходите от лихви по обезценените заеми се признават или при събиране на дължимите лихви, или на базата на признаване на свързаните условни гаранции.

(д) Приходи от дивиденди

Приход от дивиденди се признава когато е установено правото да се получи плащането.

### **2.19 Лизингови договори**

Оперативен лизинг – Групата е наемодател

Лизинговите договори, при които значителната част от рисковете и изгодите се поемат от наемодателя, се класифицират като оперативен лизинг. Плащанията по оперативните лизинги (нетно от отстъпките от страна на наемодателя) се признават като приход в отчета за всеобхватния доход на равни части за периода на лизинговия договор.

Финансов лизинг – Групата е лизингополучател

Лизинг на имоти, машини и оборудване, при който Групата реално носи всички рискове и облаги, произтичащи от правото на собственост, се класифицира като финансов лизинг. При започването им, финансовите лизинги се капитализират по по-ниската от справедливата цена на лизинговото оборудване и сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Всяко лизингово плащане се разпределя между задължението и финансовите разходи, така че лизинговото задължение да намалява с постоянен темп. Съпътстващите задължения по наема, намалени с финансовите разходи, се включват в други дългосрочни задължения. Частта на лихвата във финансовата цена се отчита в отчета за всеобхватния доход, така че през периода на лизинга нейния размер, отнесен към оставащото лизингово задължение да дава постоянна величина. Имотите, машините и оборудването, придобити под формата на финансов лизинг се амортизират за по-късия от сроковете на полезен живот на актива и срока на лизинга.

### **2.20 Дарения от правителството**

Даренията от правителството се отчитат по справедлива стойност, когато има достатъчно сигурност, че дарението ще бъде получено и Групата ще спазва съпътстващите го условия. Правителствените дарения се разсрочват и системно признават в отчета за всеобхватния доход с цел съпоставянето им със съответните разходи, за чието компенсирание 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 всеобхватния доход на база линеен метод за срока на очаквания полезен живот на съответните активи.

### **2.21 Разпределение на дивиденди**

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

## **3 Управление на финансовия риск**

### **3.1 Фактори на финансовия риск**

Осъществявайки дейността си, Групата е изложена на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Групата за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Групата.

#### *(a) Пазарен риск*

##### *(i) Валутен риск*

Групата работи в България и, тъй като българският лев е ефективно фиксиран към еврото, то е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. Валутните рискове са наблюдавани внимателно, с цел осигуряването на ефективно управление на риска.

##### *(ii) Ценови риск*

Групата не е изложена на съществен риск от промяна в цените на стоките, услугите или другите притежавани активи.

Дружеството, инвестирало в изграждане на имоти с цел продажба е изложено на ценови риск, произведен от понижена покупателна способност и голямо предлагане.

##### *(iii) Лихвен риск*

Тъй като Групата не притежава значително количество лихвоносни активи, доходът и оперативните парични потоци не са засегнати в значителна степен от промените на пазарните лихвени нива.

Лихвеният риск за Групата възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности.

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

Дружеството анализира лихвената си рискова експозиция на динамична база. Разгледани са различни сценарии, взимайки в предвид рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. Базирайки се на тези сценарии, Групата изчислява влиянието на определена промяна в нивото на лихвения процент върху печалбата и загубата. За всеки сценарий, една и съща промяна в лихвения процент се използва за всички валути. Сценариите се правят само за пасиви, които представят основните лихвоносни позиции.

#### *(б) Кредитен риск*

Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти, деривативни финансови

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

инструменти и депозити в банки и други финансови институции, също както и от кредитни експозиции на търговци на едро и дребно, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции. За банки и други финансови институции, се приемат само независимо оценени лица с висок кредитен рейтинг.

Групата има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на продукция и услуги на едро се извършват на клиенти с подходяща кредитна история. Продажби на клиенти на дребно се извършват в брой или чрез кредитни/дебитни карти.

Групата 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 Групата с лицата. В Групата няма значителна концентрация на кредитен риск. Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти. Групата има изградена политика, която ограничава размера на кредитната експозиция към отделна финансова институция. Максималната експозиция на кредитен риск е балансовата стойност на финансовите активи.

*(в) Ликвиден риск*

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции. Поради динамичната природа на основните типове бизнес, Финансовия отдел на Групата има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

### **3.2 Управление на капиталовия риск**

Целите на Групата при управление на капитала са да защитят способността на Групата да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Групата може да коригира сумата на изплатените дивиденди, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да изплати дългове.

В съответствие с останалите в индустрията, Групата контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в счетоводния баланс) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в счетоводния баланс, се събере с нетния дълг.

Нивата на задлъжнялост към 31 март 2013 г. и 2012 г. са както следва:

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Общо заеми (Прил. 20)	81,503	83,196
Намалени с: пари и парични еквиваленти (Прил. 15)	(11,696)	(3,545)
Нетен дълг	69,807	79,651
Общо собствен капитал	342,268	347,285
<b>Общо капитал</b>	<b>412,075</b>	<b>426,936</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост</b>	<b>17%</b>	<b>19%</b>

### **3.3 Определяне на справедливите стойности**

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и 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, краткосрочни заеми), или са отразени в отчета за финансовото състояние по пазарна стойност (предоставени банкови депозити, инвестиции в ценни книжа) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. Изключение от това правило са инвестициите в дъщерни и асоциирани (и за част от инвестициите в други дружества с малцинствено участие), които са представени по цена на придобиване (себестойност).

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени, което е допълнително усложнено на настоящия етап от настъпващата финансова криза в страната.

Ръководството на Групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

### **3.4 Ефект на международната финансова криза върху финансовото състояние на Групата**

Световната финансова криза оказва влияние върху икономиката на България, което от своя страна рефлектира върху всички отрасли. Това би могло да доведе до различни кризисни моменти и в Групата. Понижаване на платежеспособността и спестяванията на населението в страната би довело до понижаване на търсенето на услугите, които са предмет на дейността на група Албена.

Отчетната година се развива в условията на световна финансова криза. Туристическият отрасъл в България е засегнат от нея, наблюдава се промяна в нагласите на клиентите и изостряне на конкуренцията в бранша.

## **4. Значими приблизителни счетоводни оценки и преценки**

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

### **4.1 Значими приблизителни счетоводни оценки и предположения**

Групата извършва приблизителни оценки и оповестява предположения за ключови източници на несигурност относно бъдещето и на приблизителните оценки към края на отчетния период, за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати. Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите, са дискутирани по-долу:

#### *(а) Полезен живот на нетекущите активи*

Ръководството на Групата определя очаквания полезен живот и разходи за амортизации, свързани с притежаваните дълготрайни активи. Тази приблизителна оценка се базира на прожекция на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда. Ръководство ще увеличи разхода за амортизацията, където полезния живот е по-малък от предварително определения, или ще изпише или обезцени технологично остарели или нестратегически активи, които са били изоставени или продадени/ликвидирани.

#### *(б) Данъци върху дохода*

Групата е данъчен субект, попадащ под юрисдикцията на данъчната администрация. Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на данъчната провизия. Съществуват множество операции и изчисления, за които окончателно определения данък е неуточнен в нормалния ход на дейността. Групата признава пасиви за очаквани данъчни задължения на база на преценка на ръководството. Когато окончателния данъчен резултат от подобни събития е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики ще имат влияние върху краткосрочния данък и провизиите за отсрочени данъци в периода на данъчните ревизии.

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

*(в) Обезценки на вземания*

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като загуба от обезценка. При извършване на обезценки на вземанията ръководството на Групата оценява размера и периода на очакваните бъдещи парични потоци свързани с вземанията въз основа на своя опит за сходни по характер вземания, като взема под внимание и текущите обстоятелства за вземанията, преглеждани за обезценка, както и правните съвети на своите юристи. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента, вкл. и възможностите за събиране на лихви за просрочията. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотeka, поръчителства, банкова гаранция) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител). Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100 %.

*(г) Провизии*

Ръководството на Групата прави преценка за размера на провизиите за потенциални задължения въз основа на своя опит за сходни по характер условни задължения, като взема под внимание и наличната текуща информация за конкретните задължения, в това число от юридическите съветници на предприятието. За 2012г. липсват условия, които да налагат начисляване на провизии в Групата.

*(д) Справедливи стойности на сгради и инвестиционни имоти*

Справедливите стойности на сгради и инвестиционни имоти се определят от независими професионални оценители въз основа на пазарните стойности.

## **4.2 Значими преценки при прилагане на счетоводните политики на Групата**

*(а) Концесионни договори*

Както е оповестено в Приложение 30 групата е страна по концесионни договори, даващи му право да използва определени ресурси. Ръководството на групата не би могло да направи надеждна оценка за очакваните бъдещи плащания тъй като те са въз основа на променливи, които е трудно да се предвидят и не са в контрола на групата и поради тази причина концесиите не са били капитализирани като нематериални активи. Вместо това, концесионните такси се признават в отчета за всеобхватния доход за годината, за която се отнасят.

## **5. Информация по сегменти**

Основен предмет на дейност на Групата 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 Групата са организирани така, че никоя от тях не съставя отделен сегмент съгласно изискванията на МСФО 8 Оперативни сегменти, т.е. туристическите услуги и свързаните с тях продажби на стоки се оферират и продават като туристически пакети.

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

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

<b>6</b>	<b>Имоти, машини и съоръжения</b>						
	<b>Земи</b>	<b>Сгради</b>	<b>Машини и съоръж.</b>	<b>Стопан- ски инвентар и други</b>	<b>МПС</b>	<b>Разходи за придоби в. на ИМС</b>	<b>Общо</b>
<b>Към 31.12.2011 г.</b>							
Отчетна стойност или преценка	61,501	326,237	97,101	30,289	6,114	22,501	543,743
Амортизация		(39,774)	(54,543)	(25,679)	(4,183)		(124,179)
<b>Балансова стойност</b>	<b>61,501</b>	<b>286,463</b>	<b>42,558</b>	<b>4,610</b>	<b>1,931</b>	<b>22,501</b>	<b>419,564</b>
<b>31.12.2012 г.</b>							
Балансова стойност в началото на периода	<b>61,501</b>	<b>286,463</b>	<b>42,558</b>	<b>4,610</b>	<b>1,931</b>	<b>22,501</b>	<b>419,564</b>
Новопридобити						5,995	5,995
Трансфери към ИМС	455	265	5,120	644	348	(6,832)	-
Трансфери към инвестиц. имоти		(783)					(783)
Преценка		1,903					1,903
Отписани	(165)	(121)	(438)	(38)	(17)		(779)
Амортизация		(6,775)	(5,413)	(2,122)	(542)		(14,852)
<b>Балансова стойност в края на периода</b>	<b>61,791</b>	<b>280,952</b>	<b>41,827</b>	<b>3,094</b>	<b>1,720</b>	<b>21,664</b>	<b>411,048</b>
<b>Към 31.12.2012 г.</b>							
Отчетна стойност или преценка	61,791	308,371	101,188	30,595	6,346	21,664	529,955
Амортизация		(27,419)	(59,361)	(27,501)	(4,626)		(118,907)
<b>Балансова стойност</b>	<b>61,791</b>	<b>280,952</b>	<b>41,827</b>	<b>3,094</b>	<b>1,720</b>	<b>21,664</b>	<b>411,048</b>
<b>Към 31.03.2013 г.</b>							
Отчетна стойност или преценка	61,791	308,492	101,145	30,595	6,446	24,579	533,048
Амортизация		(29,068)	(60,565)	(27,983)	(4,761)		(122,377)
<b>Балансова стойност</b>	<b>61,791</b>	<b>279,424</b>	<b>40,580</b>	<b>2,612</b>	<b>1,685</b>	<b>24,579</b>	<b>410,671</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

Балансовата стойност на заложените дълготрайни материални активи възлиза на 126,123 хил. лева (2012 г.: 126,123 хил. лева).

През 2002 г. Групата избира модела на преоценка на МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* за сгради. Последната оценка на сградите на Дружеството - майка е извършена на 31 март 2012 г. от независими лицензирани оценители.

Оценка на сградите на Бялата лагуна АД е извършена към 31 декември 2009 г. от независими лицензирани оценители.

Оценка на сградите на Приморско клуб АД е извършена към 31 декември 2012 г. от независими лицензирани оценители.

Справедливата стойност на сградите е определена на базата на пазарната стойност.

**7 Инвестиционни имоти**

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Балансова стойност в началото на периода	<b>10,487</b>	<b>9,690</b>
Новопридобити		209
Трансфери от ИМС	25	783
Бракувани	(232)	-
Увеличение от преоценка (Прил. 23)		88
Намаление от преоценка (Прил. 23)		(283)
<b>Балансова стойност</b>	<b>10,280</b>	<b>10,487</b>

Инвестиционните имоти се оценяват ежегодно на 31 декември по справедлива стойност, представляваща пазарна цена, определяна от независими, квалифицирани оценители. Справедливата стойност е определена на базата на пазарната стойност.

**8 Нематериални активи**

	<b>Програмни продукти</b>	<b>Търговска Репутация</b>	<b>Други</b>	<b>Общо</b>
<b>Към 31.12.2011г.</b>				
Отчетна стойност	2,732	17,604	2,166	22,502
Натрупана амортизация	(2,341)		(1,166)	(3,507)
<b>Балансова стойност</b>	<b>391</b>	<b>17,604</b>	<b>1,000</b>	<b>18,995</b>
<b>31.12.2012 г.</b>				
Балансова стойност в началото на периода	<b>391</b>	<b>17,604</b>	<b>1,000</b>	<b>18,995</b>
Новопридобити	303		516	819
Отписани				
Амортизация	(234)		(170)	(404)
<b>Балансова стойност в края на периода</b>	<b>460</b>	<b>17,604</b>	<b>1,346</b>	<b>19,410</b>
<b>Към 31.12.2012г.</b>				
Отчетна стойност	2,627	17,604	2,621	22,852
Натрупана амортизация	(2,167)		(1,275)	(3,442)
<b>Балансова стойност</b>	<b>460</b>	<b>17,604</b>	<b>1,346</b>	<b>19,410</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

Към 31.03.2013 г.				
Отчетна стойност	2,672	17,604	2,621	22,897
Натрупана амортизация	(2,191)		(1,328)	(3,519)
<b>Балансова стойност</b>	<b>481</b>	<b>17,604</b>	<b>1,293</b>	<b>19,378</b>

Репутацията оповестена по-горе се отнася към дружество с дейност, която не е отделен сегмент. Възстановимата стойност се определя на база на стойността в употреба. Тези калкулации използват прогнозни парични потоци преди данъци на база на финансови бюджети, одобрени от ръководството.

9 <b>Инвестиции в асоциирани и други предприятия</b>	31.03.2013	31.12.2012
	Стойност в началото на периода	2,134
Инвестиция в SPA&Wellness SA, Анзер, Швейцария		9
Стойност в края на периода	<u>2,134</u>	<u>2,134</u>

**10 Нетекущи вземания**

Нетекущите вземания на Групата представляват предоставени кредити и аванси към доставчици и други вземания.

	31.03.2013	31.12.2012
Аванси към доставчици	2,276	289
Предоставени кредити на трети лица	147	237
	<u>2,423</u>	<u>526</u>

Кредите са обезпечени със запис на заповед и ипотека на недвижим имот.

11 <b>Активи за продажба</b>	31.03.2013	31.12.2012
	Апартаменти	2,839
Гаражи	274	274
Търговски обекти	200	200
	<u>3,313</u>	<u>3,392</u>

Активите за продажба представляват 35 бр. апартаменти, 18 бр. гаражи, 2 бр. търговски обекти

12 <b>Материални запаси</b>	31.03.2013	31.12.2012
-----------------------------	------------	------------

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

Материали и консумативи	1,989	1,830
Стоки за препродажба	948	591
Горива	146	194
Продукция	1,443	1,673
Незавършено производство	2,124	1,695
Други	178	80
	<b>6,828</b>	<b>6,063</b>

**13 Търговски и други вземания**

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Търговски вземания	3,402	2,516
Намалени с провизии за обезценка	(1,326)	(1,326)
Търговски вземания – нето	2,076	1,190
Вземания от свързани лица (Прил. 30)	16	19
ДДС и други данъци за възстановяване	500	309
Съдебни и присъдени вземания	1,777	1,732
Намалени с провизии за обезценка	(917)	(917)
Съдебни и присъдени вземания – нето	860	815
Краткосрочна част на предоставени заеми		61
	44	
Текущи аванси предоставени на свързани лица (Прил.30)	134	49
Текущи аванси предоставени на доставчици	1,229	862
Вземания за субсидии	118	471
Други вземания	750	666
	<b>5,727</b>	<b>4,442</b>

Промените в провизиите за обезценка на търговски вземания на Групата са както следва:

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Към 1 януари	2,243	1,020
Провизия за обезценени вземания		1,640
Вземания, отписани през годината като несъбираеми		(203)
Реинтегриране на обезценени вземания		(214)
<b>Към 31 март</b>	<b>2,243</b>	<b>2,243</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

Начисляването и сторнирането на провизии за обезценени вземания е включено в други приходи и разходи в отчета за доходите. Стойностите, отчетени по корективната сметка, се отписват, когато няма очаквания за допълнително плащане.

**14 Пари и парични еквиваленти**

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Парични средства в брой	76	67
Парични средства в банки	11,522	3,388
Блокирани парични средства	98	90
	<u>11,696</u>	<u>3,545</u>

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

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Парични средства в брой и в банки	11,696	3,545
Намаление: салда на парични средства с ограничено ползване	(98)	(90)
	<u>11,598</u>	<u>3,455</u>

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции

**15 Акционерен капитал**

	<b>Брой акции</b>	<b>Обикновени Акции хил. лв.</b>	<b>Общо хил.лв.</b>
Към 31 декември 2011 г.	4,273,126	4,273	4,273
Към 31 декември 2012г.	4,273,126	4,273	4,273
<b>Към 31 март 2013 г.</b>	<u>4,273,126</u>	<u>4,273</u>	<u>4,273</u>

Регистрираните обикновени акции са 4,273,126 броя (2010: 4,273,126 броя) с номинална стойност 1 лев за акция (2011: 1 лев за акция). Емитираните акции са напълно платени. Всички акции дават равни права на акционерите.

През януари 2003 г. "Албена" АД изкупува 128,000 броя собствени акции на стойност 1,536 хил. лева. Тези акции са посочени като "изкупени собствени акции" в настоящия финансов отчет.

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

Главните акционери на Групата са следните:

Компания	Към 31 декември	
	Брой акции	% от акционерния капитал
Албена Холдинг АД	2,306,884	53.98 %
Албена Инвест Холдинг АД	879,131	20.58 %
Община Балчик	304,570	7.13 %
УПФ Доверие	190,557	4.46%
Албена АД	128,000	3.00%
Други	233,053	5.44%
Физически лица	230,931	5.41%
	<b>4,273,126</b>	<b>100.00%</b>

## 16 Резерви

Преоценъчният резерв възниква през 2002 г. като резултат от възприемането на алтернативно счетоводно третиране на МСС 16 за сградите. Сумата е без данък върху дохода и не подлежи на разпределение между акционерите. Движението на преоценъчния резерв е както следва:

	Преценка на сгради и инвестиционни имоти		Всичко
Баланс към 31 декември 2011 г.	83,350	-	83,350
Преценка ИМС	1,857		1,857
Отписани нетекущи активи	(9)		(9)
Баланс към 31 декември 2012 г.	85,198	-	85,198
Баланс към 31 март 2013 г.	85,198	-	85,198

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

Законовите резерви са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и не подлежат на разпределение между акционерите.

Неразпределената печалба от минали години подлежи на разпределение между акционерите на компанията – майка съгласно Устава на Дружеството и ТЗ.

Другите резерви представляват одобрени от Общото събрание на акционерите натрупани печалби от минали години в размер на 205,802 хил.лв. и подлежат на разпределение между акционерите.

**17 Задължения към доставчици и други текущи задължения**

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Задължения към доставчици	3,273	3,038
Задължения към свързани лица (Прил. 30)	74	231
Начислени заплати и възнаграждения	578	616
Текущи данъчни задължения	1,039	223
Задължения към социалното осигуряване и пенсионни фондове	293	264
Дивиденди	673	709
Други краткосрочни задължения	350	606
	<b>6,280</b>	<b>5,687</b>

**18 Аванси от клиенти**

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Авансово получени наеми	2,191	991
Краткосрочни аванси от туроператори	16,639	1,005
Други краткосрочни	1,634	547
	<b>20,464</b>	<b>2,543</b>

**19 Заеми**

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Текущи</b>		
Банкови заеми	12,966	15,330
Заеми от свързани лица	1,663	2,054
Финансов лизинг	334	398
Други заеми	-	72
	<b>14,963</b>	<b>17,854</b>



**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

**Нетекущи**

Банкови заеми	55,554	55,554
Заеми от свързани лица	9,527	8,312
Финансов лизинг	826	843
Други заеми	633	633
	<b>66,540</b>	<b>65,342</b>

**Общо заеми**

	<b>81,503</b>	<b>83,196</b>
--	---------------	---------------

Банковите заеми са обезпечени с ипотека върху недвижими имоти на Групата(Прилож. б)

**20 Отсрочени данъци върху дохода**

Отсрочените данъци се отчитат за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност за целите на счетоводното отчитане при данъчна ставка в размер на 10 % (2012: 10 %) приложима за годината, в която се очаква да се проявят с обратна сила.

Движенията на отсрочените данъци са както следва:

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
В началото на годината	14,918	14,661
(Приход)/разход в отчета за доходите		51
(Приход)/разход в отчета за собствения капитал		206
В края на годината	<b>14,918</b>	<b>14,918</b>

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират когато има законово основание за това и активите и пасивите се отнасят за доходи, дължими по едни и същи данъчни закони.

Движението на отсрочените данъци (преди компенсирането на сумите в съответната данъчна юрисдикция) през периода е както следва:

**Отсрочени данъчни пасиви**

	<b>Имоти машини съоръжен ия</b>	<b>Инвестици онни имоти</b>	<b>Общо</b>
<b>Към 1 януари 2012</b>	<b>14,864</b>	<b>(13)</b>	<b>14,851</b>
Разход /(приход) в отчета за доходите	145	(26)	119
Разход /(приход) в отчета за собствения капитал	206		206
<b>Към 31 декември 2012</b>	<b>15,215</b>	<b>(39)</b>	<b>15,175</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

**Към 31 март 2013 г.** **15,215**  
**(39)** **15,175**

<b>Отсрочени данъчни активи</b>	<b>Оценка на продукция</b>	<b>Отпуски</b>	<b>Данъчна загуба</b>	<b>Обезценки на търговски вземания</b>	<b>Общо</b>
<b>Към 1 януари 2012</b>		<b>(15)</b>	<b>(43)</b>	<b>(132)</b>	<b>(190)</b>
(Разход)/приход в отчета за доходите	23	(12)	(13)	(65)	(67)
<b>Към 31 декември 2012</b>	<b>23</b>	<b>(27)</b>	<b>(56)</b>	<b>(197)</b>	<b>(257)</b>
<b>Към 31 март 2013</b>	<b>23</b>	<b>(27)</b>	<b>(56)</b>	<b>(197)</b>	<b>(257)</b>

**21 Приходи от продажби**

Анализ на приходите от продажби по видове:

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.03.2012</b>
Приходи от продажби на услуги	2,311	244
Приходи от продажба на стоки	448	216
Приход от продажба на продукция	474	616
Приходи от наеми	799	691
	<b>4,032</b>	<b>1,767</b>

**22 Други приходи – нетно**

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.03.2012</b>
Приходи от лихви	1	17
Печалба от продажба на ИМС	5	
Продажба на материали	31	
Приходи от финансираня	66	
Продажба право на строеж	86	
Нетни приходи от валутно-курсови разлики	1	7
Други приходи	67	23
	<b>257</b>	<b>47</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

<b>23</b>	<b>Разходи по видове</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.03.2012</b>
	Материали	(1,352)	(660)
	Външни услуги	(1,158)	(809)
	Разходи за заплати	(1,750)	(1,192)
	Разходи за социално осигуряване	(238)	(172)
	Разходи за амортизация	(3,582)	(3,847)
	Други разходи	(533)	(197)
	Отчетна стойност на продадените стоки	(289)	(130)
	Увеличение/(намаление) на незавършеното производство и запасите от готова продукция	260	230
	<b>Себестойност на продажбите, общи и административни разходи</b>	<b>(8,642)</b>	<b>(6,777)</b>
<b>24</b>	<b>Финансови разходи</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.03.2012</b>
	Разходи за лихви по заеми	(655)	(695)
		<b>(655)</b>	<b>(695)</b>
<b>25</b>	<b>Разходи за данъци</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.03.2012</b>
	Текущ данък върху печалбата		(202)
			<b>(202)</b>
<b>26</b>	<b>Доход на една акция</b>		
	<i>Основен доход на акция</i>		
	Основният доход на една акция се изчислява като се раздели нетната печалба за разпределение между основните акционери на средно-претегления брой издадени през годината обикновени акции, от които се вадят средния брой обратно изкупени от компанията обикновени акции (Прил. 15).		
<b>27</b>	<b>Дивиденди на акция</b>		
	Задълженията за дивиденди не се отразяват във финансовия отчет преди тяхното изплащане да бъде гласувано на годишното общо събрание на акционерите. На		

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

редовното общо събрание на акционерите на Групата, състояло се на 24 юни 2012 г., е прието да се разпределят дивиденди за 2011 г. в размер на 0.25 лева на акция (за 2010 г. разпределеният дивидент е 0.35 лева на акция).

## **28 Условни задължения**

Групата е ответник по различни съдебни дела. По мнение на ръководството, след получаването на компетентна правна консултация, изходът от подобни дела няма да доведе до значителни загуби.

## **29 Концесии**

В момента Групата (“Концесионерът”) е сключило договори за концесии с правителството в Република България (“Държавата”) за използване на плажовете в Албена, Батовски, СБА и Приморско, както и за минерален извор.

Договорът за концесия за права върху плажа в Албена е подписан на 9 март 2009 г. за период от 10 години, за плажа Батовски – на 5 август 1999 г. за период от 20 години, за морски плаж СБА е подписан през юли 2009 г. за период от 5 години и за морски плаж Приморско е подписан през юли 2011 г. и е за период от 5 години. Всички договори подлежат на подновяване според изискванията на член 3 от Закона за концесиите.

Според тези договори Групата 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.

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

- (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 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. Договорът може да бъде подновен в съгласие с изискванията на член 3.2 от Закона за концесиите.

Според договора, Групата 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 консумацията на вода и цената на един кубик, която е базирана на приходите и разходите на концесионера. Годишната такса не може да бъде по малко от 50% от миналогодишната 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 Групата 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.

**АЛБЕНА АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

---

**30 Свързани лица и сделки със свързани лица**

*Дъщерни дружества:*

МЦ Медика Албена ЕООД – к.к. Албена  
Диализен център Албена ЕООД – к.к. Албена  
Албена Тур ЕАД – к.к. Албена  
Екоплод ЕООД - гр. Добрич  
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско  
Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна  
Интерскай АД – с. Лесново, община Елин Пелин  
Екоагро АД – к.к. Албена  
Екострой АД – гр.Добрич  
Тихия кът АД – гр.Балчик  
Перпетуум мобиле БГ ЕАД – к.к.Албена  
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария  
Фламинго Турс ЕООД - Германия  
Визит България ЕООД - Румъния  
Актив СИП ООД – к.к.Албена  
Дрогерии Медика Албена ЕООД  
ДП Екострой Украйна  
Екоинвест ЕООД

*Асоциирани дружества*

Албена Автотранс АД  
Здравно учреждение Медика Албена  
МЦ Медикс България ООД

*Други свързани дружества*

Албена Холдинг АД  
Албена Инвест Холдинг АД  
Соколец Боровец АД  
Хемус Турист АД  
Добруджански текстил АД  
България – 29 АД  
Идис АД  
Ико-Бизнес АД  
Фабрика за бутилиране на пиво АД  
Фохар АД  
Алфа консулт ЕООД  
Бета консулт ЕООД  
Прима финанс ЕАД  
Бряст Д АД  
Складова Техника АД

г) Салда произтичащи от сделки със свързани лица

**АЛБЕНА АД****ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)****31 МАРТ 2013 г.**

(Във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Краткосрочни вземания от свързани лица от покупко-продажба на стоки/услуги</b>		
Албена Автотранс АД		2
Соколец Боровец АД	8	8
Хемустурист АД		1
МЦ Медикс България ООД	5	5
Община Балчик	3	3
	<u>16</u>	<u>19</u>
<b>Предоставени аванси</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Бряст Д АД	134	49
	<u>134</u>	<u>49</u>
<b>Задължения към свързани лица</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Бряст-Д АД	-	31
Албена Автотранс АД	18	148
ЗУ Медика Албена АД		7
Прима Финанс ЕАД	26	21
	<u>44</u>	<u>207</u>
<b>Заеми от свързани лица</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Заем от Албена Инвест Холдинг АД	10,865	10,041
Заем от Албена Холдинг АД	325	325
Задължение за лихви към Албена Инвест Холдинг АД	30	24
	<u>11,220</u>	<u>10,390</u>

**31 Събития след края на отчетния период**

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

