

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „АЛБЕНА” АД  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.**

*ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 29 АПРИЛ 2021 г. ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АЛБЕНА” АД със седалище и адрес на управление к.к. Албена, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 834025872*

*НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЗППЦК И ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН*

*Ръководството представя своя годишен консолидиран доклад и консолидирания годишен финансов отчет към 31 декември 2020 г., изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от Дружество за одит и консултации ООД.*

## **I. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА**

Дружествата от икономическата група на “Албена” АД образуват най-голямата хотелиерска компания в България, управляваща черноморския курорт Албена, ваканционните селища „Приморско клуб“ и „Бялата лагуна“, хотелски комплекс в гр. Габрово до 10.12.2020г. и хотелски комплекс в Анзер, Швейцария. С цел да подпомогне основния туристически бизнес и да предложи завършен туристически продукт, групата управлява различни дъщерни компании, опериращи в различни индустрии като летища и авиация, селско стопанство, производство на енергия от биомаса, медицина и балнеология, туроператорска дейност, строителство, транспортна дейност и др.

Предметът на дейност на “Албена” АД е предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По конкретно, това се изразява в следните дейности: хотелиерство; ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; външно-икономическа дейност; предоставяне на информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти; охранителна дейност – в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение.

Съвкупният туристически продукт на “Албена” АД включва следните основни направления:

- **Нощувки** в хотелската база на комплекса, която през последните години в следствие на предприетата инвестиционна програма от ръководството на фирмата, в по-голямата си част е модернизирана и предлага на туристите комфортна обстановка.
- **Хранене и развлечения** предлагани от ресторанти, снек-барове, барове и сладкарници;
- **Спортни услуги:** богат набор от услуги, сред които услугите на конна база, яхт-клуб, тенис-кортове, многофункционална спортна зала, футболни игрища, лицензиран терен за хокей на трева, басейни и богатата гама от съоръжения за водни спортове. Албена предлага на своите гости възможности за практикуване на над 40 вида спорт. В комплекса функционира и аквапарк „Аквамания”.
- **Конгресни мероприятия** – с комфортните си конгресни зали Албена е притегателен център за участниците в конгресни мероприятия както от национален, така и от международен характер;
- **Търговия** – широк асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита;
- **СПА услуги** – Албена разполага с четири Spa & Wellness центъра:

СПА Център "Elements Spa & Wellness" - в хотел "Фламинго Гранд" разполага с аква зона-външен и вътрешен басейн, топла връзка с балнеология, голям басейн 25м, закрит басейн с хидромасаж, джакузи, водопад и душ с хидротерапия, парна баня, сауна, калдариум, леден фонтан, фитнес зала, зона за релаксация. Предлагат се 19 мултифункционални стаи за козметични процедури и масажи.

СПА Център "Senses Spa & Wellness" се помещава в петзвездния хотелски комплекс „Маритим Парадайз блу“. Разполага със закрит басейн с три вградени опции за хидромасаж, фитнес център с гледка към морето, солна стая за халотерапия, класическа финландска сауна, парна баня, освежаващ леден фонтан, приключенски душ, единични кабинети за масаж, козметичен кабинет, кабинет с хидромасажна вана, релакс зона и тераса за релакс. Разнообразие от терапии за лице и тяло.

СПА център "МЕДИКА-АЛБЕНА" в хотел "Добруджа" предлага медицински балнеолечебни методи, комбинирани със съвременните уелнес тенденции и професионални козметични терапии

СПА Център "РАЛИЦА СУПЕРИОР" - Центърът е разположен в едноименния хотел и включва: Термална зона: сауна, парна баня, фитнес и вътрешен басейн с минерална вода и Зона за терапии.

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

- От тях с основна дейност **също хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна“ ЕАД, „Приморско Клуб“ ЕАД, Хемустурист АД до 10.12.2020г. и „Хотел де Маск“ АД със седалище Швейцария.

Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности:

- **Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем**, – чрез „Албена Тур“ ЕАД и чрез „Фламинго Турс“ ЕООД със седалище в Германия
- **Международен и вътрешен транспорт** чрез Албена Автотранс АД
- **Медицинска и балнеологична дейност** – чрез „Медицински Център „Медика Албена“ ЕАД, Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена“ ЕООД както и Здравно учреждение „ЗУ Медика Албена“ АД
- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружество „Еко Агро“ АД
- **Строителство** – „Екострой“ АД, „Актив сип“ ЕООД
- **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
- **Инвестиции в управление и стопанисване на недвижима собственост** - Алфа Консулт 2000 ЕООД, Идис АД, Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД.

## **II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2020 г.**

### **2.1. Развитие и резултати от дейността на Групата**

През 2020 г., в условията на Ковид-19, приходите от дейността на икономическа група Албена са в размер на 45 434 хил.лв. За предходната 2019 г. реализираните приходи са в размер на 120 792 хил.лв. Сравнението с 2019 г. е невъзможно поради редица разлики в условията, породени от ограниченията за пътуване, за работа и редица социалноикономически фактори – безработица, намаляване на заплатите и т.н.

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, Румъния и Германия.

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

	<b>2020</b> <b>BGN'000</b>	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>
Германия	2 527	23 550
Румъния	9 794	16 202
Русия	299	6 904
Вътрешен пазар	15 813	26 020

По видове приходите от дейността са представени в следната таблица:

	<b>2020</b> <b>BGN'000</b>	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	32776	95583
Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност	5031	11944
Приходи от наеми	2675	7433
Приходи от продажба на продукция	4952	5832
<b>Общо</b>	<b>45434</b>	<b>120792</b>

В т.ч. Приходи от продажба на продукция:

	<b>2020</b> <b>BGN'000</b>	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>
Приходи от СМР	1624	1577
Електроенергия	2977	3175
Селскостопанска продукция	277	871
Бетонни изделия, строителни смеси, бои	74	209
<b>Общо</b>	<b>4952</b>	<b>5832</b>

Другите доходи на Групата през 2020 г. са в размер на 8169 хил.лв. Те включват приходи от нетен резултат от преценка на инвестиционни имоти, печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти, излишъци от материални запаси, отписани задължения, застрахователни обезщетения, приходи от финансираня и други. По видове другите доходи са представени в следната таблица:

	<b>2020</b> <b>BGN'000</b>	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	<b>14</b>	<b>174</b>
- загуби от справедлива стойност	(123)	(420)
- печалби от справедлива стойност	137	594
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	6478	2138
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(4951)	(1454)

Разходи по продажбата		
<b>Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти</b>	<b>1527</b>	<b>684</b>
Приходи от продажба на материали	6	156
Отчетна стойност на продадените материали		(140)
<b>Печалба от продажба на материали</b>	<b>6</b>	<b>16</b>
Отписани задължения	28	97
Излишъци на материални запаси	194	278
Получени обезщетения	26	122
Приходи от финансираня	5803	1237
Продаден малотраен инвентар	47	88
Продаден дървесен материал		98
Приходи от неустойки	1	45
Безвъзмездно получени		93
Други	523	176
<b>Общо</b>	<b>8169</b>	<b>3108</b>

Спрямо предходната 2019 г. те са със 5061 хил.лв. повече, което се дължи на получените компенсации по обявените от Правителството мерки за краткосрочна подкрепа за заетост в отговор на пандемията от Covid -19 и на реализираната печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти.

Разходите за дейността на икономическа група Албена включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. Те са на обща стойност 70769 хил.лв., с 41.37 % по-малко спрямо предходната 2019 г. По видове разходите на групата са представени в следната таблица:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разходи за материали	7321	14595
Разходи за външни услуги	13681	23136
Разходи за персонала	17380	34368
Разходи за амортизации и обезценка	25978	23702
Други оперативни разходи	2308	6369
Себестойност на продадените стоки	5865	17925
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(1150)	1261
Прираст и приплоди	(614)	(663)
<b>Общо</b>	<b>70769</b>	<b>120693</b>

За 2020 г. Група Албена реализира консолидирана загуба в размер на (17 553) хил. лв., при постигната печалба през 2019г. в размер на 8 981 хил.лв. Финансовият резултат за 2020 г. е разпределен, както следва: загуба (17 811) хил.лв. – на притежателите на собствения капитал на дружеството-майка /за 2019 г. – печалба 8769 хил.лв./ и печалба 258 хил.лв. – за неконтролиращото участие /за 2019 г. – печалба 212 хил.лв./. Основните показатели на групата са представени в следната таблица:

Показатели /хил.лв./	2020	2019	Разлика
Приходи	45 434	120 792	(75 358)
Себестойност на продажбите	59 247	104 033	(44 786)
Брутна печалба (загуба)	(13 813)	16 759	(30 625)
Други приходи	8 169	3 108	5 061
Общи и административни разходи	11 522	16 660	(5 138)
Печалба(загуба) от оперативна дейност	(17 166)	3 207	20 373)
Финансови приходи	60	50	10
Финансови разходи	2 185	2 184	1
Дял от печалбата на асоциирани дружества	58	31	27
Печалба от освобождаване от дъщерни дружества	198	9 516	(9 318)
Печалба (загуба) преди облагане с данък	(19 035)	10 620	(29 655)
Данък върху печалбата	1 482	1 639	(157)
Нетна печалба(загуба) за годината	(17 553)	8 981	(26 534)

## **2.2. Показатели по отделни дружества**

### **„Албена” АД**

През 2020 г., в условията на Ковид-19 във ваканционно селище Албена бяха реализирани 75% по-малко нощувки спрямо 2019г. Отворени бяха 19 хотела от общо 32, което на база на експлоатационния период обуславя 58% заетост на базата. Сравнението с 2019 г. е невъзможно поради редица разлики в условията, породени от ограниченията за пътуване, за работа и редица социалноикономически фактори – безработица, намаляване на заплатите и т.н.

Приходите на „Албена” АД за 2020 г. са в размер на 28 917хил. лв. В предходната 2019 г. са реализирани приходи в размер на 93 850 хил.лв. Отчита се 70% спад на приходите спрямо предходната година.

Другите приходи на „Албена” АД през 2020 г. са в размер на 4 700 хил.лв. Спрямо предходната 2019 г. те са със 3 440 хил.лв. повече, което се дължи основно на получените и компенсации по обявените от Правителството мерки за краткосрочна подкрепа за заетост в отговор на пандемията от Covid -19.

Разходите за дейността на „Албена” АД включват себестойност на продажбите и общи и административни разходи. През 2020 г. те са на обща стойност 42 754 хил.лв., срещу 92 406 хил. лв през 2019 г., което е 50% по-малко.

Финансовите приходи за 2020 г. са в размер на 3 912 хил.лв. спрямо 17 046 хил.лв. за 2019 г. Разликата се дължи на реализирани през 2019г. повече положителни разлики от операции с инвестиции и приходи от дивиденди.

Финансовите разходи за 2020 г. са 3 371 хил.лв, а за 2019 г. са 1 610 хил.лв. По-големият размер на финансовите разходи за 2020 г. се дължи на обезценка на инвестиция в дъщерно дружество в размер на 1826 хил.лв.

**За 2020 г. „Албена” АД реализира загуба в размер на (10 265) хил. лв. при постигната печалба след данъци през 2019г. в размер на 16 639 хил.лв.**

## Дъщерни дружества

**“Албена Тур” ЕАД** - регистрираният капитал на дружеството е 1 100 000 лв., разпределен на 22 000 обикновени поименни акции с право на глас всяка с номинална стойност 50 лв. Орган на управлението на „Албена Тур” ЕАД е Съвет на директорите. Дружеството се управлява и представлява от Прокуриснт до 21.04.2020г. и Изпълнителен директор от 21.04.2020г..

Дейността на „Албена Тур” ЕАД се извършва в пет основни направления:

- Екскурзии и мероприятия
- Екскурзоводско обслужване
- Продажби на туристически услуги от туристически бюра в страната и на Руски, Румънски пазари;
- Конгресни и спортни мероприятия, тиймбилдинги и семинари в к.к. Албена , ММЦ Приморско и Бялата Лагуна;
- Рент а кар услуги, транспортни услуги, наети транспортни средства, транспортно обслужване по договор с „Албена” АД .

Приходите от продажби на “Албена Тур“ ЕАД за 2020 г. са в размер 4 171 хил. лв. Спрямо предходната 2019 г. приходите са със 6 806 хил. лв. или с 62% по-малко.

Разходите през 2020 г. са на стойност 4 352 хил. лв., с 6 225 хил. лв. или с 59% по-малко от 2019 г.

През 2020 г. “Албена Тур” ЕАД реализира загуба в размер на 163 хил. лв., при постигнатият резултат през предходната 2019 г., - печалба в размер на 359 хил. лв.

**Медицински център “Медика Албена” ЕАД** е еднолично акционерно дружество, чийто собственик на капитала е “Албена” АД.

Основеният предмет на дейност е специализирана извънболнична дейност.

Регистрирания капитал на МЦ ”Медика-Албена” ЕАД е в размер на 4 158 хил.лева, разпределен в 415 826 броя акции по 10 лева всяка.

МЦ ”Медика–Албена” ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителен директор.

Приходите на МЦ ”Медика-Албена” ЕАД към 31.12.2020 г. са в размер на 193 хил.лв., с 910 хил. лв. по-ниски спрямо 2019 г. , когато са реализирани 1 103 хил.лв.

Разходите на дружеството към 31.12.2020 г. са в размер на 443 хил. лв, с 807 хил. лв. по-ниски спрямо разходите за 2019 г.

Финансовият резултат към 31.12.2020 г. е загуба в размер на 262 хил.лв., а през 2019 г.загубата е 133 хил.лв.

**“Екострой” АД** е строителна компания с предмет на дейност строителство, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура, строителство и ремонт на сграден фонд, търговия със строителни материали, импорт, експорт, транспорт, и др.

Основният капитал на дружеството е 65 хил.лв., от които 67 % са собственост на “Албена” АД.

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на Директорите. Дружеството се представлява от всички членове на Съвета на директорите колективно или само от Прокуриста.

Приходите на „Екострой” АД за 2020 г. са в размер на 2 044 хил. лв. Спрямо предходната 2019 г. приходите са с 17% или с 390 хил.лв. по - малко.

Разходите през 2020 г. са на обща стойност 2 020 хил.лв., срещу 2240 хил. лв. през 2019 г., което е с 220 хил.лв. по - малко.

Финансовият резултат на дружеството за 2020 г. е печалба в размер на 18 хил. лв. при 56 хил. лв. печалба през 2019 г.

**“Еко Агро” АД** е дружество с предмет на дейност отглеждане и продажба на непреработена земеделска продукция, производство и продажба на сокове и оцет, отдаване под наем на

зеделски земи, отглеждане на едър рогат добитък и продажба на месо, отглеждане на пчели и продажба на пчелен мед.

Капиталът на дружеството е в размер на 8 212 988 лв., разпределен в 8 212 988 поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка една. 97.70 % от капитала е собственост на „Албена“ АД.

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на Директорите. Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителен директор.

Към 31.12.2020 г. дружеството реализира приходи в размер на 2720 хил.лв., с 2186 хил.лв. по-малко спрямо 2019 г. (4906 хил.лв.)

Разходите през 2020 г. са на обща стойност 2586 хил.лв., срещу 4878 хил. лв. през 2019 г., което е с 2292 хил.лв. по-малко.

Финансовият резултат за 2020 г. е в размер на 129 хил. лв., със 104 хил. лв. повече спрямо 2019 г., когато финансовият резултат е 25 хил. лв.

**„Бялата лагуна“ ЕАД** - Дружеството е с предмет на дейност: 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 всички други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм, изграждане разработване и отдаване под наем на обекти.

Основният капитал на дружеството е в размер на 27 234 хил.лв. и е 100 % собственост на „Албена“ АД.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите. Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителен директор.

Приходите от дейността на „Бялата лагуна“ ЕАД за 2020 г. са в размер на 3957 хил. лв. Спрямо предходната 2019 г. приходите са с 739 хил.лв. по-малко..

Разходите на „Бялата Лагуна“ ЕАД през 2020 г. са на обща стойност 6755 хил.лв., срещу 6605 хил. лв. през 2019 г., което е с 150 хил.лв. повече.

Финансовият резултат на дружеството за 2020 г. е загуба в размер на 2594 хил. лв. През 2019 г. финансовият резултат е загуба в размер на 1922 хил. лв.

**„Хотел Де Маск“ АД** – „Албена“ АД е собственик на хотелски комплекс с ресторант (Hotel Des Masques), разположен в центъра на планинския комплекс Анзер в Швейцария. Той е категория 3 звезди и разполага с 40 мебелирани стаи с 90 легла, с Ресторант и Бар с общо 100 места и се намира на 300 м разстояние от началната точка на ски-лифтовете в Анзер.

Дружеството е учредено на 23.06.2000 г. и вписано в рамките на съответно регистърно местно производство на 07.07.2000 г. Капиталът на дружеството е в размер на 3 407 хил. швейцарски франка.

„Албена“ АД притежава 89,43 % от акциите на дружеството, което се управлява от Съвет на директорите.

През 2017-2019 г. хотелският комплекс беше отдаден под наем. През 2020 г. се експлоатира от дружеството, като се предлагат хотелски и ресторантьорски услуги.

Финансовият резултат за 2020 г. е загуба в размер на 161 хил. швейцарски франка. През 2019 г. финансовият резултат е печалба в размер на 6 хил. швейцарски франка.

**„Фламинго Турс“ ЕООД** е създадено на 5 юли 2012 г. Акционер е Хотел Des Masques SA, Анзер, Швейцария, със 100 % участие.

През 2015 г. „Фламинго Турс“ АД става 100 % собственост на „Албена“ АД. Дружеството е със седалище в Германия. Капиталът му е в размер на 200 хиляди евро. Дружеството се управлява от Управител.

„Фламинго Турс“ работи като туроператор за България на немски пазар. Предлага България като дестинация през цялата година с летни и зимни пакети. Също така предлага и

отделни услуги като: полети (редовни и чартърни), трансфери, хотели, коли под наем, спа и уелнес, ски услуги и други.

Приходите от дейността за 2020 г. са 1 907 хил.евро., срещу 2 451 хил. евро през 2019 г. Финансовият резултат на дружеството за 2020 г. е печалба в размер на 46 хил.евро, срещу печалба от 109 хил. евро през 2019 г.

#### **„Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена” ЕООД**

Предметът на дейност на „СБР Медика Албена” ЕООД е осъществяване на специализирана болнична помощ, включваща диагностика, лечение на заболявания, физикална терапия и комплексна рехабилитация на пациенти.

Дружеството е 100% собственост на Албена АД. Основният капитал на дружеството е 5 хил.лв.

На 19.04.2018 г. дружеството получава разрешение от Министерството на здравеопазването за осъществяване на лечебна дейност.

От 25.02.2019 г. има договор с Националната Здравноосигурителна каса за оказване на болнична помощ по клинични пътеки.

Реализираните приходи през 2020 г. са в размер на 491 хил.лв, а през 2019 г. са в размер на 203 хил.лв. Разходите на дружеството през 2020 г. са в размер на 507 хил.лв., а през 2019 г. са в размер на 400 хил.лв.

Финансовият резултат за 2020 г. е загуба в размер на 16 хил.лв., а през 2019 г. е загуба в размер на 197 хил.лв.

**„Тихия кът” АД** е акционерно дружество, основна дейност строителство и изграждане на к-с „Балчик Гардънс” и продажба и отдаване под наем на собствени имоти, туристически услуги.

Капиталът на дружеството към 31.12.2020 г. е в размер на 8 297 хил. лв. и е разпределен в 82 965 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност от 100 лв. Към 31.12.2020 г. „Албена” АД притежава 75 % от него.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите и се управлява и представлява от Изпълнителен директор.

Приходите от дейността на дружеството през 2020 г. са в размер на 111 хил. лв. спрямо 118 хил. лв. през 2019 г.

Разходите на дружеството през 2020 г. са на обща стойност 234 хил. лв. През 2019 г. разходите на дружеството са в размер на 185 хил. лв.

Финансовият резултат на дружеството за 2020 г. е загуба в размер на 123 хил.лв. През 2019 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 67 хил. лв.

#### **„Интерскай” АД**

Предмет на дейност на дружеството - авиационни услуги, летищна дейност и търговия с горива. Дружеството е със седалище и адрес на управление: с.Лесново, община Елин Пелин, Софийска област.

“Интерскай” АД е с капитал, разпределен в 11 370 000 броя поименни налични акции, с номинална стойност 1 лв. „Албена” АД притежава 99,99 % от капитала на дружеството. Дружеството се управлява от Съвет на Директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителен Директор.

Приходите на “Интерскай” АД се реализират основно от продажба на авиационен бензин (100LL), приходи от авиационни услуги, приходи от наеми на наземна площ и летищни такси, приходи от снек бар и ресторант и приходи от хотел.

Приходите на дружеството през 2020 г. са в размер на 703 хил.лв., със 123 хил.лв. по-малко спрямо предходната 2019 г. (826 хил.лв.)

Разходите за дейността на дружеството през 2020 г. са в размер на 1455 хил. лв., срещу 814 хил. лв. през 2019 г.

„Интерскай” АД завършва 2019 г. със загуба в размер на 752 хил.лв. срещу печалба през предходната 2019 г. в размер на 12 хил. лв.



**„Актив – СИП” ООД** е дружество с ограничена отговорност със седалище гр.Добрич. Основен предмет на дейност на дружеството е производство и търговия със строителни смеси, бетонови изделия, бои, грундове, латекс и др., строителна и инженерингова дейност.

„Актив – СИП“ ООД е с капитал в размер на 10 хил. лв. разпределени в 100 дяла по 100 лв. всеки.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е Екострой АД.

Дружеството се управлява и представлява от управител.

През 2020 г. „Актив СИП” ООД реализира приходи от продажби в размер на 85 хил. лева, с 220 хил. лв. по-малко спрямо предходната 2019 г.

Разходите за оперативна дейност през 2020 г. са в размер на 102 хил. лв., срещу 194 хил. лв. през 2019 г.

Финансовият резултат от дейността на дружеството към 31.12.2020 г. е загуба в размер на 17 хил. лв., през 2019 г. финансовият резултат е печалба в размер на 98 хил. лв.

### **„Приморско Клуб” ЕАД**

Дейността на дружеството включва: хотелиерство и ресторантьорство, отдаване под наем на търговски площи и помещения, експлоатация на летателна площадка, експлоатация на спортни съоръжения (стадион и тенис корт) и други съпътстващи туристическите услуги.

Дружеството е с капитал в размер на 6 000 хил. лева. Капиталът на Дружеството се разделя на 6 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка една. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Албена” АД.

„Приморско Клуб” ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Дружеството се управлява и представлява колективно от Съвета на директорите и/или от изпълнителния директор поотделно.

„Приморско клуб” ЕАД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българската фондова борса.

Приходите от дейността са в размер на 4548 хил. лв., с 2782 хил. лв. по-малко спрямо 2019 г.(7330 хил.лв.)

Разходите на „Приморско Клуб” ЕАД през 2020 г. са на обща стойност 5763 хил.лв., срещу 8143 хил. лв. през 2019 г., което е със 2380 хил.лв. повече.

Финансовият резултат на „Приморско клуб” ЕАД за 2020 г. е загуба в размер на 1097 хил. лв., а през 2019 г. загубата е в размер на 805 хил.лв.

### **„Перпетуум мобиле БГ” АД**

„Перпетуум мобиле БГ” АД е учредено през 2012 г. като акционерно дружество. Дружеството е със седалище и адрес на управление с. Оброчище, кк Албена, Административна сграда на „Албена” АД, оф.335.

Дружеството е с предмет на дейност: Производство на електрическа и топлинна енергия чрез индиректно използване на биомаса.

Внесеният капитал на дружеството към 31.12.2020 г. е 2 700 хил. лв. разпределени в 2 123 900 бр. обикновени поименни налични акции с право на 1 глас и 269 300 бр обикновени, акции на приносител, с право на един глас всяка.

„Перпетуум мобиле БГ” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Дружеството се представлява заедно от всички членове на Съвета на директорите или само от Прокуриста.

През 2020 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 3046 хил. лв. През 2019 г. са реализирани приходи в размер 3179 хил. лв.

Разходите на „Перпетуум мобиле БГ” АД през 2020 г. са на обща стойност 2752 хил.лв., срещу 2 915 хил. лв. през 2019 г.

През 2020 г. дружеството реализира печалба в размер на 294 хил. лв., а през предходната година печалбата е 264 хил. лв.

### **„Хемустурист” АД**

„Хемустурист” АД е учредено през 1991 г. като акционерно дружество. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. Габрово, ул. „Емануил Манолов“ 14.

Дружеството е с предмет на дейност: хотелиерство, ресторантьорство, управление и стопанисване на недвижима собственост.

На 10.12.2020 г. „Албена“ АД продаде 100 % от акционерното си участие в „Хемустурист“ АД.

През 2020 г. приходите от дейността на дружеството, включени в консолидирания финансов отчет са в размер на 261 хил. лв., разходите са в размер на 397 хил.лв и финансов резултат - загуба в размер на 136 хил.лв.

#### **„Идис“ АД**

„Идис“ АД е учредено през 1996 г. като акционерно дружество. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Осми Приморски полк“ 128.

Капиталът на дружеството към 31.12.2020 г. е 801 хил. лв. е разпределен в 800779 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лев. „Албена“ АД притежава 98.06 % от капитала на дружеството.

Дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти, с основна дейност отдаване на сградния фонд под наем.

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на Директорите. Дружеството се представлява от Прокурист.

През 2020 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 387 хил. лв. През 2019 г. реализираните приходи от дейността са в размер 479 хил. лв.

Разходите за дейността на „Идис“ АД са на обща стойност 219 хил.лв., срещу 330 хил. лв. през 2019 г.

Финансовият резултат на дружеството за 2020 г. е печалба в размер на 102 хил. лв., а през предходната година печалбата е в размер на 625 хил. лв., в т.ч. 452 хил.лв. от продажба на инвестиционен имот.

#### **„Албена автотранс“ АД**

„Албена автотранс“ АД е учредено през 1995 г. като акционерно дружество. Капиталът на дружеството към 31.12.2020 г. е 1 000 хил. лв. е разпределен в 1 000 000 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лев. „Албена“ АД притежава 98.23 % от капитала на дружеството.

Албена автотранс“ АД е един от най-големите превозвачи на пътници в Североизточна България с над 30 години история. Стопанската дейност на дружеството се осъществява на вътрешния и външния пазар със следната продуктова гама: чартърни туристически превози; екскурзии в чужбина и страната; турнета на опери, танцови състави и музикални формации в чужбина; мероприятия и трансфери с туроператорски фирми; сервизна дейност; продажба на превозни средства и др.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите и се представлява от Изпълнителен директор.

През 2020 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 827 хил. лв., а през 2019г. приходите са 3048 хил. лв.

Разходите на „Албена автотранс“ АД през 2020 г. са на обща стойност 1236 хил.лв., срещу 2742 хил. лв. през 2019 г..

Финансовият резултат на дружеството за 2020 г. е загуба в размер на 357 хил. лв., а през предходната година е печалба в размер на 275 хил. лв.

#### **„Алфа консулт 2000“ ЕООД**

„Алфа консулт 2000“ ЕООД е учредено през 2000 г. Основната дейност се изразява в отдаването на земеделски земи под наем.

Капиталът на дружеството към 31.12.2020 г. е 3 405 хил. лв. Основният капитал на дружеството се състои от 50 дяла, като всеки дял е с номинална стойност 68 100 лв. Едноличен собственик на капитала е „Албена“ АД.

Дружеството се управлява и представлява от Управител.

През 2020 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 134 хил. лв., което е със 101 хил. лв. по-малко спрямо предходната година. През 2020 г. реализираните приходи от дейността са в размер на 235 хил. лв.

Разходите за дейността на „Алфа Консулт 2000“ ЕООД са на обща стойност 55 хил.лв., срещу 77 хил. лв. през 2019г.

Финансовият резултат на дружеството за 2020 г. е печалба в размер на 701 хил. лв.в т.ч. печалба от продажба на земеделски земи 660 хил.лв., а през предходната година печалбата е в размер на 153 хил. лв.

### **„Ахтопол Ризорт” ЕАД**

„Ахтопол Ризорт” ЕАД е учредено през 2013 г.

„Ахтопол Ризорт” ЕАД е с предмет на дейност – търговска дейност, управление на недвижими имоти, придобиване дялове в дружества, търговско представителство и посредничество, рекламни, информационни, консултантски и други услуги и всякаква друга дейност, която не е забранена изрично със закон.

Капиталът на дружеството към 31.12.2020 г. е 400 хил. лв., разпределен в 400 000 бр., поименни акции, с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка.

Едноличен собственик на акциите е "ИДИС" АД.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите.

Основната дейност през отчетната 2020 година е отдаване под наем на обекти, собственост на дружеството - почивна база в гр. Ахтопол.

През 2020 г. приходите на дружеството са в размер на 6 хил. лв., а през предходната година те са 11 хил.лв..

Разходите за дейността на „Ахтопол Ризорт“ ЕАД за 2020 г. са в размер на 3 хил.лв., срещу 3 хил. лв. през 2019 г.

Финансовият резултат на "Ахтопол Ризорт" ЕАД за 2020 г. е печалба от 2 хил.лв., а през 2019 г. е 7 хил.лв.

**Визит България ЕООД** – търговско дружество, регистрирано в Румъния; дейността на дружеството е замразена

### **Планирани Инвестиции на Група „Албена” АД**

Планираните основни инвестиции на Групата за сезон 2020 г. са в размер на 1 500 хил.лв.

### **III. СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ**

Акционери	2020 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 728 964	63.86%
УПФ Доверие	265 359	6.21%
ЗУПФ Алианс България	166 180	3.89%
Албена АД	40 384	0.95%
Други юридически лица	492 494	11.53%
Физически лица	579 745	13.56%
<b>Общо</b>	<b>4 273 126</b>	<b>100%</b>

Акционери, притежаващи повече от 5 % от капитала на “Албена” АД към 31.12.2020 г. са:

**Акционери**

**31.12. 2020 година**

	<b>Брой акции</b>	<b>Акционерно участие в %</b>
Албена Холдинг АД	2 728 964	63.86%
УПФ Доверие	265 359	6.21%

**Съвет на Директорите на Дружеството-майка**

„Албена” АД е с едностепенна система на управление съгласно Търговския закон в Република България.

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

Към 31 декември 2020 г. членовете на Съвета на директорите, притежават 7 296 бр.акции, които представляват 0.17 % от капитала на Дружеството. На членовете на Съвета на директорите, както и на висшия ръководен състав на дружеството не са предоставени опции върху ценни книжа собственост на Дружеството.

Име	Брой акции	%	Брой акции	%
	Към 31.12.2020	акции от капитала	Към 31.12.2019	акции от капитала
Красимир Веселинов Станев	489	0.011	489	0.011
Маргита Петрова Тодорова	4160	0.097	4160	0.097
Иван Колев Калинков	2647	0.062	2647	0.062

**Информация по чл. 240б от Търговския закон:**

През изминалата 2020 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

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

Към 31.12.2020 г. Албена АД притежава 40384 бр. собствени акции на стойност 1975 хил.лв. представени в консолидирания финансов отчет в позиция “придобити собствени акции”.

**Към 31 декември 2020 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:**

**1. Радосвет Радев – Председател на СД**

Дружества, в които е член на управителен орган, респективно надзорен съвет:

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

«Албена» АД, «Дарик Радио» АД, «Дарик 90 София» ЕООД, «Дарик Холдинг» АД, «Дарик академия» ЕООД, «Доверие Обединен Холдинг» АД, «Доверие-Капитал» АД, «Ейч Ар Кепитъл» АД, «Дунав» АД, «Цитадела» ЕООД, Сдружение «БСК-Съюз на българския бизнес», Фондация «Атанас Буров», Сдружение «Съюз на Българските Национални Електронни Медии»,

Сдружение «Национален борд по туризъм», Фондация «Тракия», Сдружение «Български читалищен съюз Света София», «Приморско клуб» ЕАД,

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

"Дарик Радио" АД, "Дарик Академия", ЕООД, «Дарик 90 София» ЕООД, Ем-Ко ООД, "Дарик Холдинг" АД, Дарик имоти България АД, Ниарекс Консулт ЕООД, Мост Финанс Мениджмънт АД, «Цитадела» ЕООД, Компания за инженеринг и развитие АД, Ниарленд ЕООД, Булгарконтрола АД, «Аквапоникс България» ЕООД, «Фейском» ООД, «Ейч Ар Кепитъл» АД, Агригейт Медия ООД, Земеделие.БГ ЕООД, Рекламна Агенция Дарик (Рад) ЕООД, «Ел Джи Ар Консулт» ООД, «Медиамикс груп» ООД, - «Аква Фийлд» ООД,

## **2. Иван Калинков – Зам. председател на СД**

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

„Албена“ АД, „Бряст – Д“ АД, „Албена Холдинг“ АД, «РМД Птици и птичи продукти» АД

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

„Бряст – Д“ АД

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

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

“Албена Холдинг” АД, "Албена" АД, „Ен Джи А“ АД.

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

„Ен Джи А“ АД

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

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

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

## **5. Пламен Гочев Димитров – Член на СД**

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

„Албена“ АД, „ТК Холд“ АД, Кооперация „Синдикална Взаимозастрахователна Кооперация СиВЗК. Сдружение КНСБ.

Изпълнителен Директор на Дружеството е: Красимир Веселинов Станев.

**Лица, натоварени с общо управление - състав на одитния комитет на Албена АД:**

Мария Нунева

Гинка Йорданова

Янко Каменов

## **IV. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК**

При осъществяване на своята дейност, Групата е изложена на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати задължението си – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Групата;

- Ликвиден риск: рискът Групата да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;

- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Групата е изложена на три компонента на пазарния риск:

- Лихвен риск;
- Валутен риск;
- Риск от промяна в цената на собствения капитал.

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

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

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

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

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

#### Валутен риск

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

31 декември 2020	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	5	2328	5490	95	7918
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			13	9	22
	<u>5</u>	<u>2328</u>	<u>5503</u>	<u>104</u>	<u>7940</u>

*Финансови пасиви*

Финансови пасиви, оценявани по  
амортизирана стойност

		42385	69620	386	112391
		<b>42385</b>	<b>69620</b>	<b>386</b>	<b>112391</b>

31 декември 2019

*Финансови активи*

Финансови активи, оценявани по амортизирана  
стойност

Финансови активи, оценявани по справедлива  
стойност през друг всеобхватен доход

	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	6	2203	12457	101	14767
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			13	9	22
	<b>6</b>	<b>2203</b>	<b>12470</b>	<b>110</b>	<b>14789</b>

*Финансови пасиви*

Финансови пасиви, оценявани по амортизирана  
стойност

		51636	76452	646	128734
		<b>51636</b>	<b>76452</b>	<b>646</b>	<b>128734</b>

**Ценови риск**

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

**Кредитен риск**

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

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

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

Групата не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Групата предоставя заеми основно на свързани лица, като се изискват и съответните обезпечения – записи на заповед и/или ипотеки 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.

## Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Тя провежда консервативна политика по управление на ликвидността чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства добра способност на финансиране на стопанската си дейност. 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 Групата 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 2020	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	6352	448	1056	62	7918
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				22	22
	<b>6352</b>	<b>448</b>	<b>1056</b>	<b>84</b>	<b>7940</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	1041	5684	21433	93878	122036
	<b>1041</b>	<b>5684</b>	<b>21433</b>	<b>93878</b>	<b>122036</b>
31 декември 2019	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	12351	575	1622	224	14772
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				22	22
	<b>12351</b>	<b>575</b>	<b>1622</b>	<b>246</b>	<b>14794</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	11446	5024	23280	95722	135472
	<b>11446</b>	<b>5024</b>	<b>23280</b>	<b>95722</b>	<b>135472</b>

## Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

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



колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности. За да хеджира тези рискове, Групата използва деривативи и други хеджиращи инструменти - хеджиране на паричен поток. Политиката на Групата е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния 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 третирани като финансови активи с променлив лихвен процент.

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

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към лихвения риск:

31 декември 2020	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000		
	Финансови активи	42		
Финансови пасиви	587	98481	13323	112391
	<u>(545)</u>	<u>(91730)</u>	<u>(12176)</u>	<u>(104451)</u>

31 декември 2019	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000		
	Финансови активи	299		
Финансови пасиви	632	108840	19262	128734
	<u>(333)</u>	<u>(96503)</u>	<u>(17109)</u>	<u>(113945)</u>

Таблицата по-долу показва чувствителността на Групата 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 2020	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
	BGN'000		
Финансови активи	6751	6785	34
Финансови пасиви	98481	98973	492
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(459)

31 декември 2019	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	12337	12399	62
Финансови пасиви	108840	109384	544
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(483)</b>

#### Управление на капиталовия риск

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

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

През годините, приключващи на 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

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 консолидирания отчет за финансовото състояние) се приспаднат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в консолидирания отчет за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Общо заеми и лизинг	99256	109755
<b>Намалени с: парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>(6814)</b>	<b>(12337)</b>
<b>Нетен дълг</b>	<b>92442</b>	<b>97418</b>
Общо собствен капитал	473189	484358
<b>Общо капитал</b>	<b>565631</b>	<b>581776</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>16,34%</b>	<b>16,74%</b>

#### V. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА „АЛБЕНА” АД И НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

През 2021 година ръководството на Групата очаква постигане на икономически и финансов резултат в съответствие с интересите на акционерите.

Предприети са мерки за увеличаване на приходите, за ограничаване на разходите и постигане на по-добър финансов резултат през 2021 г.

Ръководството внимателно анализира ефектите от пандемията върху дейността на Групата. Групата изпълнява всички наложени мерки във връзка с предпазване от Covid -19 като ръководството е създадо организация с цел осигуряване на непрекъснатост на работния процес съобразно ситуацията като в това число са:

- Въвеждане на система на работа в присъствена и не присъствена (home office) форма, за всички служители, чиито служебни задължения позволяват това;
- Съставяне на комисия за предприемане на всички фактически действия по внедряване и контрол на разработен ПЛАН за дезинфекционни мероприятия в обектите с обществено предназначение на територията на комплексите;

Предвид, общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация в условията на Covid-19, Ръководството е взело превантивни мерки за оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на Групата предприятия.

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

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

## **VII. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО**

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Групата към края на годината и нейните финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

## **VIII. Информация по приложение № 10 към чл.32, ал.1, т.2 на Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества другите емитенти на ценни книжа.**

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Информация за основните приходи на Групата е посочена в раздел II. т.2.1.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или

приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Информация относно приходите по ключови пазари е посочена в раздел II. т.2.1.

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

На 10.12.2020 г. „Албена“ АД – Дружеството-майка продаде притежавания мажоритарен пакет акции, представляващ 98.39% от капитала на „Хемустурист“ АД.

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

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

Покупки от свързани лица	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Бряст Д АД	646	432
<b>Общо</b>	<b>646</b>	<b>432</b>
<b>Видове покупки от свързани лица</b>	<b>2020 BGN'000</b>	<b>2019 BGN'000</b>
Покупка на стоки, материали, ДМА	646	432
<b>Общо</b>	<b>646</b>	<b>432</b>
<b>Погашения по получени заеми</b>	<b>2019 BGN'000</b>	<b>2019 BGN'000</b>
Албена Холдинг АД	632	
<b>Общо</b>	<b>632</b>	
<b>Възстановени предоставени депозити</b>	<b>2020 BGN'000</b>	<b>2019 BGN'000</b>
Албена Холдинг АД	422	200
<b>Общо</b>	<b>422</b>	<b>200</b>

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

През 2020 г. не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на Групата или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2020 г. няма настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер, които имат съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

Няма информация за такива сделки

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

Дъщерни предприятия регистрирани в страната:	Процент на инвестицията	
	31.Декември.20	31.Декември.19
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
Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	100	
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.06
Хемустурист АД – гр. Габрово до 10.12.2020г.		98.39
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	47.77	52.23

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:	Процент на инвестицията	
	31.Декември.20	31.Декември.19
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 2020	31 декември 2019
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	98.06	98.06

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.

Асоциирани предприятия регистрирани в страната:	Процент на инвестицията	
	31 декември 2020	31 декември 2019
Здравно учреждение Медика Албена	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90

8. **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Задълженията по заеми на Групата са посочени в приложенията към годишен консолидиран финансов отчет в т.18 – Нетекущи задължения по заеми финансов лизинг и т.22 - Текущи задължения по заеми финансов лизинг.

*Договори на дъщерни дружества в качеството на заемополучатели*

Договор за заем на „Приморско клуб» ЕАД от «Албена»АД в размер на 794 664 лв..  
 - погасяване: до 2026 г.;

- лихвен процент за редовна главница: без лихва  
 - обезпечение: необезпечен.

Заем на „Хотел де Маск“ АД от „Албена“ АД в размер на 149 014 лева

- погасяване: до 2022 г.;

- лихвен процент за редовна главница: фиксиран  
 - обезпечение: необезпечен.

9. **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

*През 2020 г. „Албена“ АД в качеството на заемодател сключи следните договори за заем:*

Договор за заем от «Албена»АД на „Приморско клуб» ЕАД в размер на 794 664 лв..

- погасяване: до 2026 г.;
- лихвен процент за редовна главница: без лихва
- обезпечение: необезпечен.

*Заем от „Албена“ АД на „Хотел де Маск“ АД в размер на 149 014 лева*

- погасяване: до 2022 г.;
- лихвен процент за редовна главница: фиксиран
- обезпечение: необезпечен.

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

През 2020 г. няма извършена емисия на ценни книжа.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

В публикувания предварителен финансов отчет посоченият нетен финансов резултат е загуба (16083) хил. лв. Разликите произтичат основно от консолидационни процедури и преоценки.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Политиката на Група „Албена“ АД относно управлението на финансовите ресурси е насочена към инвестиране на свободните такива в оптимизиране и подобряване качеството на предлаганите туристически услуги.

Групата обслужва всички задължения в предвидените от закона срокове и договорените такива с контрагенти, така че няма евентуални заплахи, за които да се предвиждат мерки за отстраняването им.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

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

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

Няма настъпили промени през 2020 г. в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

**15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.**

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

В Групата е изграден адекватен и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси на компанията и гарантира:

- съответствие със законодателството
- съответствие с вътрешните актове и договорите;
- надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация;
- икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- опазване на активите и информацията

Всяко лице в Групата носи определена отговорност по отношение на вътрешния контрол. Цялостната отговорност за вътрешния контрол се носи от Ръководството. Ключова е ролята и на ръководителите от всички управленски нива - директори, началници, мениджъри и т.н., тъй като съобразно функциите си и йерархията в Групата, те управляват ръководените от тях звена и организират вътрешния контрол в тях. Те носят пряка отговорност за всички дейности и процеси, както и за създаването и поддържането на системите за вътрешен контрол в поверените им звена и се отчитат пред горестоящия ръководител.

Установени са вътрешни правила и норми и налагане на ценностите за почтеност и етично поведение, поет е ангажимент за компетентност за всяко работно място с изискване за специфични за длъжността познания и умения, разработени са и са внедрени вътрешни правила и наредби, създадена е адекватна организационна структура, осигуряваща разделение на отговорностите, йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване. Следва се последователна политика на делегиране на правомощия и отговорности и политика на управление на човешките ресурси.

Процесът на предприятието за оценка на риска обхваща следните етапи:

- идентифициране на рисковете
- анализ и оценка на рисковете
- определяне на реакция
- мониторинг и проследяване на процеса

Рисковете, имащи отношение към надеждното финансово отчитане, включват външни и вътрешни събития, сделки и обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да инициира, регистрира, обработва и отчита финансовите данни. Ръководството прилага консервативен и критичен подход при идентифициране на бизнес рисковете, съществени за изготвянето на финансов отчет в съответствие с приложимата за предприятието обща рамка за финансово отчитане, оценява тяхното значение, оценява вероятността от тяхното възникване и взема решения за това как да отговори на тези рискове и как да ги управлява и как да оценява съответно резултатите.

В Групата функционират следните контролни механизми:

- превантивни - предназначени да попречат на възникването на нежелани събития;
- разкриващи - чрез които се установяват възникнали вече нежелани събития;
- коригиращи - предназначени за поправяне на последиците от настъпили нежелани събития.

Контролни дейности, гарантиращи ефективното функциониране на вътрешния контрол:

- **Процедури за разрешаване** - с тях се регулира процесът на вземане на решения и те са съобразени с организационната и управленска структура
- **Процедури за одобрение** - те регулират утвърждаването (заверката) на трансакции, данни или документи, с което действие се приключват или валидизират процеси, действия, предложения и/или последици от тях.



- **Процедури за оторизиране** - те регулират извършването на операции, дейности и т.н. само от определени лица, които действат в рамките на своите правомощия.
- **Разделяне на отговорностите и задълженията** - това е принцип, който цели да се минимизират рисковете от грешки, нередности и нарушения, и тяхното неразкриване.
- **Система на двоен подпис** - това е процедура, която предвижда поемането на всяко финансово задължение (сключване на договор, заповед за назначаване, заповед за командироване и т.н.) и извършването на плащане (платежно нареждане, разходен касов ордер и т.н.) да се извършва след задължително полагане на два подписа.
- **Предварителен контрол за законосъобразност** - това е превантивна контролна дейност, която се извършва непосредствено преди поемане на задължение от страна на ръководството.
- **Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно отчитане на всички операции** – включва използването на стандартизирани документи, специфични за дейността на дружеството, утвърден график за документооборота, своевременно и точно отчитане на стопанските операции, разработени са и са утвърдени адекватни счетоводни политики, прилагане на адекватни приблизителни оценки на база исторически опит и със съдействието на вътрешни и външни експертни лица, равнение, анализ и контрол по изпълнението.
- **Физически контроли** – осигуряват физическото опазване на активите, вкл. предпазни мерки, наличие на одобрения за достъп до компютърни програми и файлове с данни, периодично преброяване и сравняване със сумите, отразени в контролните документи.
- **Процедури по обработка на информацията** – внедрена е автоматизирана обработка на данните, използваните приложни програми се актуализират и усъвършенстват регулярно, извършват се проверки на математическата точност на записите, поддържане, преглед, анализ и равнение на сметки и оборотни ведомости, преглед на автоматизираните контроли чрез преглед на входящи и изходящи данни.
- **Процедури по наблюдение** - това са процедури, които включват оперативен контрол върху ежедневната работа, преценка на ръководството дали контролите работят ефективно, както това е предвидено и дали следва да бъдат модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията
- **Прегледи на изпълнението и резултатите от дейността** - тези контролни дейности включват прегледи и анализи на реалните резултати спрямо бюджети, прогнози и резултати от предходни периоди; обвързването на различни групи от данни – оперативни или финансови – едни с други, заедно с анализи на взаимовръзки и проучвателни и корективни мерки; сравнение на вътрешни данни с външни източници на информация; преглед на резултати от работата по функции или по дейности.
- **Антикорупционни процедури** - те регламентират сигнализирането, проверката, разкриването и докладването на слабости, пропуски и нарушения, които създават предпоставки за корупция, измами и нередности.
- **Правила за управление на човешките ресурси** - създадени са вътрешни правила и процедури на фирмата относно подбора, назначаването, обучението, оценяването, повишаването (понижаването) в длъжност, заплащането, преназначаването и прекратяването на правоотношенията със служителите.
- **Процедури по архивиране и съхраняване на информацията** - съгласно нормативните изисквания и специфичните потребности на дружеството
- **Правила за спазване на личната почтеност и професионална етика** - те съдържат механизъм за санкциониране на служителите в случай на нарушение на етичните ценности и професионалното поведение съгласно действащото трудово законодателство.

Системата за управление на рисковете е посочена в раздел III.

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

Последните промени в органите на управление на дружеството са вписани в Търговския регистър на 05.07.2019 г.

Няма промяна в представителната власт на Дружеството.

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения;**
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;**
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.**

През 2020 година Групата е изплатила възнаграждения на членовете на управителни и контролни органи на „Албена „АД и негови дъщерни дружества в размер на 1 105 хил.лв.

Групата не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

Изплатените възнаграждения са включени в разходите на съответните дружества.

**18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Информация по т. 18 е посочена в раздел I , в частта „Управление”

**19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Няма информация за такива договорености.

**20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Янка Георгиева Миткова

Офис 325 в административната сграда на „Албена“ АД, к.к. Албена,  
Телефон за контакти: 0885 853 000

**IX. Декларация за корпоративно управление на Група АЛБЕНА**

На проведено заседание на Съвета на директорите от 30.11.2016 година, Управителният орган на дружеството като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансиращи взаимоотношения между Ръководните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни - служители, търговски партньори, кредитори, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло прие решение да спазва Национален кодекс за корпоративно управление, създаден през месец октомври 2007 година и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през месец февруари 2012 година и месец април 2016 година, публикуван на сайта на БФБ.

I. В своята дейност „Албена“ АД се ръководи от националните принципи на корпоративно управление, препоръчани за прилагане от Националната комисия по корпоративно управление и утвърдени с Решение № 461-ККУ/30.06.2016 година на Комисията за финансов надзор.

„Албена“ АД спазва приетия Кодекс като ефективното прилагане на добрите практики за корпоративно управление допринасят за постигане на устойчив растеж, просперитет и прозрачност във взаимоотношения с всички заинтересовани страни.

„Албена“ АД прилага Етичен кодекс, приет на Съвет на директорите на заседание, проведено на 18.05.2013 година.

Управителният орган на „Албена“ АД работи активно за:

1. Създаване на условия акционерите в дружеството да упражняват в пълна степен правата си;
2. Прилагане на принципите за прозрачност, независимост и отговорност при избора на Управителните органи на Дружеството;
3. Създаване на предпоставки за многообразие по отношение на ръководните, управителните и контролните органи в дружеството.
4. Съветът на директорите на „Албена“ АД се състои от 5 (пет) члена, които са избирани от Общото събрание на акционерите, за определен мандат.

В съвета на директорите двама от членовете са независими по смисъла на чл. 116а, ал. 2 ЗППЦК. Председателят на Съвета е независим член. Членовете на съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения.

Съветът изпълнява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерното дружество. Приема организационната структура на дружеството; Приема и предлага за одобрение от Общото събрание на акционерите годишния финансов отчет и доклада за дейността на Дружеството; Въз основа на финансовите резултати от дейността на Дружеството в края на финансовата година прави предложение за разпределение на печалбата.

Съветът на директорите е възложил управлението на изпълнителен член, който представлява дружеството пред трети лица. Изпълнителният директор изпълнява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерното дружество.

При изпълнение на своите задачи и задължения Съветът на директорите и Изпълнителният член се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност, компетентност и прозрачност.

5. Изпълнителният директор: управлява и представлява „Албена“ АД; ръководи оперативната дейност на Дружеството; взема всички решения, които не са в изрична компетентност на Общото събрание на акционерите и Съвет на директорите;

II. Членовете на Управителния орган се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност и спазват Етичния кодекс. Членовете на съвета в своята дейност прилагат принципа за избягване и недопускане на реален или потенциален конфликт на интереси.

1. При назначаване на кадрите в Дружеството ръководството на „Албена“ АД се стреми да налага принципът за многообразие при подбора и оценката на ръководните, управителните и контролни органи на Дружеството като счита, че тази политика допринася за осигуряване на надеждна система за управление и контрол, основана на принципите за прозрачност и независимост.

2. Критериите при подбора и оценка на кадрите от ръководните, управителните и контролни органи в „Албена“ АД са:

\* Избират се само дееспособни физически или юридически лица, като не се въвеждат ограничения, свързани с възраст, пол, националност, образование;

\* Лицата следва да се ползват с добро име и репутация, професионален опит и управленски умения, предвид сложността и спецификата на осъществяваните от Дружеството дейности;

\* Стремеж към поддържане на баланс между опита, професионализма, познаването на дейността, както и независимостта и обективността в изразяването на мнения и вземане на решения;

### III. Система за вътрешен контрол:

В „Албена“ АД е установена система за вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини. Системата за вътрешния контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегическите цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, и съответствие с нормативните изисквания. Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Дружеството и ръководителите на структурни подразделения. Контролните функции на участниците в системата за вътрешен контрол са регламентирани в длъжностните характеристики на съответните лица.

#### *Система за управление на рисковете:*

Ръководството на Дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията си за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики. Системата за управление на риска определя правомощията и отговорностите в структурните подразделения на Дружеството, организацията и реда за взаимодействие при управление на рисковете, анализ и оценка на информация, свързана с рискове, изготвяне на периодична отчетност на управление на рисковете. Управлението на риска се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от стопанските дейности, развивани от Дружеството, и системата за корпоративно управление на Дружеството.

*Основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане в предприятието са описани в раздел VIII., т.15.*

Приетите от дружеството инвестиционни и стратегически решения са обосновани след разглеждане и анализиране на текущи и бъдещи рискове по отношение на дружеството. Възприетият подход е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост на Дружеството.

Защита правата на акционерите:

„Албена“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери.

За удовлетворяване потребностите на акционерите и инвеститорите относно получаване на пълна, актуална и достоверна информация за дейността, Дружеството прилага корпоративна информационна политика и предоставя необходимата информация в съответствие със законовите изисквания на Република България в съответните направления.

„Албена” АД се ръководи от приложимите изисквания на българското законодателство по отношение на задължителното разкриване на информация в указаните обеми, ред и срокове - данни за Дружеството; данни за акционерната структура, устройствените актове на Дружеството, данни за управителните органи, годишни финансови отчети, материали за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството и друга информация, представляваща обществен интерес по смисъла на закона.

**IV. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.**

A. Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

„Албена” АД е част от Групата „Албена” в Република България и се контролира пряко от „Албена Холдинг” АД, ЕИК 124025536, което към 31.12.2019 г. притежава мажоритарния дял акции – 63.86% от акциите на Дружеството. В дружеството майка няма крайно контролиращо лице.

Към датата 31.12.2020 г. към „Албена” АД не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

B. Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Акциите на „Албена” АД не установяват специални права на контрол на своите притежатели. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната стойност на акцията.

C. Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Уставът на „Албена” АД не предвижда специални права или ограничения за акционерите в Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на Дружеството, съответно - на увеличението на капитала в търговския регистър.

D. Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Измененията на устава на дружеството, промени в състава на Съвета на директорите, както и условията за обратно изкупуване на акции се определят и извършват с Решение на Общото събрание на акционерите.

E. Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Членовете на Съвета на Директорите нямат особени правомощия, свързани с обратно изкупуване на акции на Дружеството.

V. „Албена” АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

Правилата за работа на съвета са регламентирани в Устава на Акционерното дружество. При изпълнение на своите задачи и задължения членовете на Съвета се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност и компетентност.

Компетенциите на Общото събрание на акционерите са регламентирани в чл. 20 от

Устава на Дружеството, в чл. 221 от Търговския закон и специалния закон ЗППЦК.

Информация за правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета е посочена в чл. 30 и чл. 31 от Устава на „Албена“ АД.

Капиталът на „Албена“ АД може да бъде увеличаван по решение на Общото събрание на акционерите чрез:

- издаване на нови акции,
- увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, или
- превръщане на облигации в акции.

Капиталът на Дружеството не може да се увеличава по решение на Съвета на директорите.

Намаляването на капитала на Дружеството става по решение на Общото събрание на акционерите. В решението трябва да се съдържа целта на намаляването и начина, по който то ще се извърши.

Членовете на Съвета на Директорите нямат особени правомощия, свързани с обратно изкупуване на акции на Дружеството.

Заинтересовани лица:

Поради възможността заинтересованите лица да оказват непосредствено влияние върху корпоративното управление на Дружеството, „Албена“ АД идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие директно въздействие и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч. собственици/акционери, органи на държавната власт и местното самоуправление, доставчици, клиенти, служители, кредитори, обществени групи и други.

Дружеството се придържа към принципа за откритост на информацията за дейността си, стреми се да изгражда и поддържа устойчиви, конструктивни взаимоотношения с органите на държавната власт и местното управление. Дружеството изпълнява своята дейност в строго съответствие със законите и другите нормативни правови актове на Република България. Отношенията на Дружеството с органите на държавната власт и местно самоуправление се базират на принципите на отговорност, добросъвестност, професионализъм, партньорство, взаимно доверие, а също така уважение и ненарушаване на поетите задължения.

**VI.** Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период.

Политиката на многообразие осигурява разнообразие на ръководните длъжности, което гарантира надеждна система за управление и контрол, а доброто корпоративно управление е основен елемент на сигурното и стабилно функциониране на „Албена“ АД.

Членовете на управителния орган на дружеството притежават богат професионален опит, както теоретичен, придобит чрез образование, обучения и квалификации, така и практически, придобит по време на заемани длъжности. Те са лица с добра репутация и управленски способности, с високи професионални и нравствени качества.

Основните цели, които Албена си поставя, при прилагането политиките на многообразие са:

- Привличането, наемането и задържането на работа на хора с широк спектър от професионални умения.
- Насърчаване на работна атмосфера, в която различията между хората се ценят и уважават.
- Подобряване на репутацията и цялостното представяне пред външните заинтересовани страни и обществото.
- Създаване на възможности за групите в неравностойно положение и изграждане на единството на обществото.

Спазен е принципа на равнопоставеност на половете, не се допуска ограничение на възрастовия състав по отношение на персонала (директори на дирекции, ръководители на структурни звена, работници и служители). Съотношението мъже-жени през активния сезон е 39% към 61% в полза на жените. В Дружеството има представители от различни малцинствени и етнически групи.

В Дружеството няма случаи на дискриминация по каквито и да е признаци.

„Албена“ АД не е определило конкретни целеви нива за многообразието в ръководните органи по отношение аспектите на многообразието.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния консолидиран доклад за дейността за 2020 година на Група Албена.

## **X. Нефинансова декларация**

### **1. Описание на бизнес модела**

Информация е посочена в раздел I

### **2. Описание на политиките, следвани от предприятието по отношение на екологичните и социалните въпроси, включително извършените процеси на надлежна проверка:**

#### **Екологична политика**

„Албена“ АД – Дружеството-майка е подело редица инициативи, с които да затвърди ваканционното селище като залено място за отдих, което да съчетава морския туризъм с естествената, девствена и непокътната природа.

„Албена“ АД – Дружеството-майка вече 10 години използва успешно соларно-термични колектори за загряване на вода чрез използване на слънчевата радиация. Към момента обектите разполагащи с такива инсталации са – хотелите Парадайс Блу, Фламинго Гранд, Фламинго, Калиакра, Боряна, Добруджа, Ралица Делукс, Калиакра море, Мура-Славуна и Арабела Бийч. Дружеството разполага с над 3000 кв.м. слънчеви панели, използвани за водогрееене.

За по-доброто усвояване на генерираната соларна електроенергия „Албена“ АД – Дружеството-майка участва в пилотен проект INVADE по програма на Европейската комисия за Наука и Иновации Хоризонт 2020. В рамките на INVADE в Хотел Фламинго Гранд са инсталирани фотоволтаична инсталация и централизирана батерия, чрез които ще може да се балансира волатилната генерация на енергия от слънцето.

За 2020 година е признат приход от полученото финансиране в размер на 131 хил.лева.

„Албена“ АД – Дружеството-майка участва и в проект за Интегрирани енергийни решения и нови пазарни механизми за разширена гъвкавост на Европейската енергийна мрежа – X-FLEX. Разсроченият доход от финансиране по този проект е посочен в т.35 на Приложението към консолидирания ГФО.

Група Албена въведе и много промени, свързани с еко идентичността на ваканционното селище, сред които са:

- паркинг политика, с цел намаляване на вредните емисии от автомобилите;
- безплатни електрически шатъл бусове пътуват от паркова зона до плажа на ваканционното селище;
- пуснат е в експлоатация и втори ескалатор, подпомагащ по-лесното предвижване на гостите от парковата зона до плажа;
- масово се налагат електрическите голф колички и електрическите велосипеди за локален транспорт.

- за комфорта на клиентите се обособяват все повече пешеходни зони.
- при водните спортове се стимулират тези, при които не се използват двигатели с вътрешно горене за сметка на водни колелета, кану каяк, малки платноходки и др.

В Групата се извършва разделно събиране на отпадъците. Сключени са договори с фирми за разделно сметосъбиране и рециклиране на отпадъците, изкупуване на отработените мазнини от дейността на ресторантите и странични животински продукти.

Сертифицирането на всички тези усилия от програми като TravelLife подсилва имиджа на Група Албена като „зелена“ дестинация и го налага като конкурентно предимство и основен мотив за продажби.

Чрез своето дъщерно дружество „Еко Агро“ АД, специализирано в производството, продажбата и предлагането на екологично чисти продукти в собствените си хотели и ресторанти, Албена успява да поддържа най-високо качество на предлаганата храна. „Еко Агро“ АД произвежда целогодишно градински зеленчуци и пресни билки и подправки в зеленчуковата си градина, а 4 отопляеми оранжерии са свързани към биогаз инсталацията собственост на другото дъщерно дружество „Перпетуум Мобиле БГ“ АД, като чрез ко-генерация се използва възобновяема топлинна енергия вместо изключително замърсяващите изкопаеми горива.

Дъщерното дружество „Перпетуум Мобиле БГ“ АД разполага със собствена биогаз инсталация, която използва за суровина силажна царевица, а след преработката ѝ отдава 999 КВтч електрическа енергия и 960 КВтч топлоенергия. Тя има капацитет да произвежда по 8000 МВтч електроенергия годишно, но заради ограничения в актуалното действащо законодателство към момента тя произвежда 6500 МВтч годишно. Остатъчният продукт на инсталацията е биологична тор, която се използва пълноценно в селското стопанство.

На 25.09.2017 г. с решение на Съвета на Директорите е приета Стратегия за устойчиво развитие на „Албена“ АД- Дружеството-майка. Следвайки описаните мерки в тази стратегия, Албена“ АД ще произвежда сама още по-голяма част от необходимата ѝ енергия, ще намали загубите на питейна вода, ще повиши качеството на предлаганите храни, ще намали количеството на отпадъците, ще запази и повиши качеството на въздуха и ще продължи да бъде социално отговорна.

### **Социална политика**

Като важен фактор за устойчивото развитие, Група Албена се грижи за професионалното и личностното израстване на своите служители.

Работната среда се крепи на умението на служителите да работят заедно, като няма универсален правилен начин да се стимулира работа в екип.

Социалната програма на Групата е регламентирана в Колективен трудов договор, изготвен в съответствие с изискванията на Кодекса на труда.

Създадени са условия за мотивиране на персонала чрез нефинансови средства:

- Социално-психологически климат и среда на колектива
- Право на вземане на решения и тяхното прилагане
- Позитивна и конструктивна критика
- Състезателна програма/организиране на конкурси/
- Обучения за повишаване на знанията и професионалната квалификация на персонала
- Формиране на корпоративна политика чрез тимбилдинги, семинари
- Стимулиране на инициативността и креативността.

Групата насочва средства за социални мероприятия чрез предоставяне на карти за почивка както на работниците и служителите, така и на техните семейства. Предоставени са условия за профилактично медицинско обслужване и правото на отстъпка при ползването на балнеологични услуги.

Групата подкрепя проекти и инициативи, които спомагат за подобряване на регионалната инфраструктура и благосъстоянието на местното население. На територията на ваканционното



селище се намира коледж по хотелиерско и ресторантьорско обслужване, където ежегодно се провеждат и различни видове курсове.

**3. Целите, рисковете и задачите, които предстоят по отношение на екологичните и социалните политики, включително описание на такива дейности, които биха довели до неблагоприятно въздействие върху екологията, служителите или други социални въпроси и начина, по който предприятието управлява тези рискове:**

Устойчивият туризъм има за цел не просто да влияе на туристите по време на пътуването им, но и да формира у тях култура за опазване на ресурсите след като приключат своята туристическа ваканция. Това е еволюция в туризма, която интегрира интересите на туристите с тези на представителите на местната общност. Чрез последователност и развитие на усилията на ниво политика за опазване на природните ресурси, повишаване на чувствителността на гостите и служителите на хотелите върху въпросите, касаещи екологичната среда, Група Албена си поставя за цел да постигне синергия между икономически растеж, грижа към околната среда и социален ефект.

Поетапно всички хотели ще бъдат оборудвани с инсталации за слънчево затопляне на битова гореща вода.

За оползотворяване на биологичните отпадъци Група Албена ще инвестира в изграждане на инсталация за преработка на биологични отпадъци.

За постоянното следене на качеството на въздуха ще се грижат IoT-сензори, които за по-добра прозрачност ще имат възможност да предават данните в реално време за нашите клиенти.

Усилията на ръководството в краткосрочен и дългосрочен план са насочени към защита на човешките права, балансиране на социалните несправедливости и половото неравенство, осигуряване на по-дълга заетост на местното население с цел намаляване на безработицата, повишаване на доходите, използване на местни ресурси и насърчаване на бизнеси, свързани с туризма.

Разработване на стратегии за растеж, намаляване на трудовите злоупотреби на работното място, намаление на постъпили жалби по трудови правни спорове и създаване на повече социални придобивки.

Насърчаване на заетостта, подобряване условията на живот и труд, подходяща социална закрила, социален диалог, развитие на човешките ресурси с оглед високо и устойчиво равнище на заетост и борба с изключване от социалния живот.

**4. Описание на основните показатели за резултатите от дейностите, свързани с екологичните и социалните въпроси**

Основен показател за прилагането на успешна политика по отношение на екологичните и социалните политики и дейността на Албена АД като цяло, е постигнатата висока удовлетвореност от страна на гостите.

- **Maritim Hotel Paradise Blue Albena 5\*** с поредното отличие за **най-добър хотел**, този път от **ITS RED STAR AWARD**. Това, което прави тази награда толкова специална, е че само **100 хотела** от цял свят успяват да я заслужат, а критериите са: ниско ниво на рекламации от страна на гостите, висока степен на задоволеност от качеството на обслужване, на база препоръчаност.
- **Любимото на всички ваканционно селище Албена за пореден път бе избрано за отличник от своите гости.** Туристическият гигант **Trip Advisor**, чрез класацията „Travelers’ Choice 2020”, постави това кътче от Рая на първо място в своята класация за отлично обслужване на база отзивите на гласувалите. Наградата грабват хотелите: **Маритим Хотел Парадайз Блу 5\***, **Фламинго Гранд Хотел & Спа**

**5\*, Гюргана 4\*, Калнакра Маре 4\***. Както всяка година Trip Advisor, обединява отзивите на всички и избира и награждава най-добрите, според вота на гостите.

- **Албена с топ представяне пред немските туристически агенции.** На специално организиран уебинар от авторитетното немско издание FVW.de, България бе представена като дестинация за здравен и балнео туризъм. Проектът е на Германо-Българската индустриално-търговска камара с подкрепата на Министерство на туризма и Българския съюз по балнеология и СПА.

Настоящата Нефинансова декларация представлява неразделна част от Годишния доклад за дейността за 2020 година на Група Албена.

#### **XI. 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.

Красимир Станев  
/Изпълнителен директор/

