

## СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ПРИЛОЖЕНИЯ

### 1. Информация за дружеството

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

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

#### Седалище и адрес на управление:

с.Оброчище 9630

к.к. Албена , Административна сграда

обл. Добрич

България

### 1.1. Собственост и управление

#### Структура на капитала

Към 31 декември 2019 разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Акционери	2019 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 708 614	63.39%
УПФ Доверие	265 359	6.21%
ЗУПФ Алианс България	166 180	3.89%
Албена АД	40 384	0.95%
Други юридически лица	516 871	12.09%
Физически лица	575 718	13.47%
<b>Общо</b>	<b>4 273 126</b>	<b>100%</b>

#### Управление

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

Членовете на Съвета на директорите са преизбрани за нов 5-годишен мандат, като решението е вписано в Търговския регистър на 05.07.2019 г.

Албена АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от 5 члена, както следва:

Радосвет Крумов Радев – Председател на СД

Иван Колев Калинков – Член и зам.председател на СД

Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор

Маргита Петрова Тодорова - Член

Ди Ви Консултинг ЕООД – Член до 05.07.2019 г.

Пламен Гочев Димитров – Член от 05.07.2019 г.

Дружеството се представлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

**Лица, натоварени с общо управление**

**Одитен комитет**

Емил Евлогиев

Гинка Йорданова

Янко Каменов

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 24 март 2020 година.

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

Недялка Петрова Великова

Красимир Веселинов Станев

Маргита Петрова Тодорова

Иван Колев Калинков

Еленка Антонова Атанасова

## **1.2. Предмет на дейност**

Дейността на Дружеството включва:

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

## **1.3. Структура на дружеството**

В структурата на дружеството са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. Основната част от персонала в дружеството се назначава сезонно за периода май – октомври. За 2019 година средно списъчния състав е 1377 работници и служители (2018 г. – 1652 работници и служители).

## **1.4. МАКРОПОКАЗАТЕЛИ**

**Основни показатели на стопанската среда**

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2017 – 2019 година са представени в таблицата по –долу:

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Показател	2017	2018	2019
БВП по текущи цени в млн. лева <sup>1</sup>	105463	109695	85527*
Реален растеж на БВП	3.5%	3,1%	3.7%*
Инфлация в края на годината	2,08%	2,7%	1,7%*
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,63	1,71	1,74

## 2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

### 2.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет на **Албена АД** е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2019 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

#### *(а) Нови и изменени стандарти*

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2019 година и не са приети за по ранно прилагане от дружеството.

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

<sup>1</sup> Източник: НСИ, БНБ.

\* Данните за 2019 са до 30.09.2019

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

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

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

- Годишни подобрения, цикъл 2015-2017 г.- изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни предприятия – дава се разяснение за бизнес комбинация, постигната на етапи и оценка на предишни дялови участия; изменение на МСС 12 Данъци върху дохода – разяснява ефекта на дивидентите върху данъка върху дохода съгласно определението в МСФО 9; изменение на МСС 23 Разходи по заеми – внася допълнителни разяснения по отношение на разходи по заеми, допустими за капитализация.
- Изменение на МСС 19 Доходи на наети лица – разяснява признаването и оценяването на разходите за минал трудов стаж или печалбата/загубата за уреждане при изменение, свиване или уреждане на планове с дефинирани доходи.
- Изменение на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия – разяснява третиране на дългосрочни участия в асоциирани предприятия и съвместни предприятия”.

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

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

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2019 година. Предходен отчетен период – 2018 година.

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

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

## **2.2. Консолидиран финансов отчет**

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2019 година съгласно МСФО в сила за 2019 година, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 29 април 2020 година от Съвета на директорите, след която дата, отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

### **2.3. Принцип-предположение за действащо предприятие**

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

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

### **2.4. Сравнителни данни**

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

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

### **2.5. Отчетна валута**

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

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

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

## **2.6. Приблизителни счетоводни оценки**

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

## **2.7. Справедлива стойност**

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

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

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

Определяне на справедлива стойност при пазари с ниско ниво на активност

При пазари с ниско ниво на активност:

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

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

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

Използване с цел максимизиране на стойността, е онова използване на актив, от пазарните участници, което

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

максимизира стойността на актива, и което е:

- Физически възможно
- Правно допустимо
- Финансово осъществимо

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

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

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

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

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

Ако пазарната активност спада се използват методи за оценяване.

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

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

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

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

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

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

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

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

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

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

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

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

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

## **2.8. Ключови счетоводни преценки и приблизителни оценки**

### ***Полезен живот на дълготрайните материални активи***

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

### ***Обезценка на имоти, машини и съоръжения***

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

#### ***Обезценка на вземания***

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики (*Приложения 13 и 14*).

#### ***Нетната реализуема стойност на материалните запаси***

Определянето на провизия(обезценка) за материалните запаси включва процес на оценка. Балансовата стойност на материалните запаси се обезценява до реализуемата им стойност, когато тяхната себестойност вече може да не бъде възстановяема – например, когато материалните запаси са повредени или остарели изцяло или частично или има спад в продажните им цени. Във всеки случай реализуемата стойност представлява най-добрата оценка на възстановимата стойност и се основава на най-сигурните съществуващи към датата на отчета данни и присъщо включва оценки относно бъдещите очаквания за реализуема стойност. Критериите за определяне на размера на обезценката или отписването се основават на анализ за стареене, техническа оценка и последващи събития. По принцип такъв процес на оценка изисква значителна преценка и може да повлияе на балансовата сума на материалните запаси към датата на отчета (*Приложения 12*).

#### ***Обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества***

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

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

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

В резултат на направените изчисления към 31 декември 2019г. не е установена необходимост за признаване на обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия (2018г. – няма) (*Приложения 6 и 7*).

#### ***Справедлива стойност***

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

*Преценка на сгради от ИМС*

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

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

При тази преценка (Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности) са приложени следните два основни подхода и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на сградите: „Метод на приходната стойност” и „Метод на възстановителната/вещната стойност”. Дисконтовият фактор е определен в съответствие с остатъчен експлоатационен срок, отговарящ на вида на сградата и начина и на експлоатация към датата на оценката. Съотношението между двата метода е приложено индивидуално към всеки обект. Определянето на приоритет на методите и получените стойности зависи от характера на обекта, неговите положителни и отрицателни фактори. За водеща величина се избира тази, която отразява по-обективно стойността на имота.

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

Към 31.12.2019 г. ръководството на дружеството отново е направило анализ на ценовите промени за ключовите му активи и е определило, че не са налице условия и основание за извършване на нова преценка на активите преди изтичане на приетия обичаен период, както и за обезценка. Също така то е обмислило и съществуващите несигурности, влияещи върху ценовите равнища на активите, в контекста на прилаганите от дружеството справедливи стойности на сградите и е на позиция, че приложените оценки отразяват по възможния достоверен начин и са адекватни спрямо настоящите икономически условия в страната.

Преоценената стойност на сградите е докладвана в Приложение № 3.

***Преценка на инвестиционни имоти***

Дружеството е приело да оценява инвестиционните имоти по справедлива стойност. Прието е преоценката на инвестиционните имоти до тяхната справедлива стойност да се извършва ежегодно. Към 31.12.2019г. със съдействието на независим лицензиран оценител Атанас Атанасов със Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100100765/14.12.2009г., Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на машини и съоръжения № 300100771/17.11.2014г. и Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения № 810100341/16.08.2011г. чрез «Кантора Акорд Полус» ООД е извършена оценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност. При оценката (Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности) са приложени следните основни подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност: за земите „Метод на пазарните аналози”, за сгради „Метод на възстановителната/вещната стойност” и “Метод на пряката капитализация (приходна стойност)”.

Приложени средни величини на пряко или косвено наблюдаеми входящи данни:

- при Метода на вещната стойност – цена на ново строителство от 80 лв./кв.м. до 1800 лв./кв.м., допълнителни разходи до 6,8% и отбив за строителни недостатъци до 50 %, техническа и икономическа обезценка до 70%;

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

- при Метода на пряката капитализация – месечен наем на кв.метър площ от 2лв./кв.м. до 12лв./кв.м., коригиран с разходи за стопанисване 10 %, несъбираемост на наема 20 % и строителни недостатъци при използван дисконтов фактор от 6 % до 20% за различните типове сгради;

- при Метода на пазарните аналози за оценка на земите (земяделски земи и регулирани терени) – пазарна цена от 1лв./кв.м. до 16лв./кв.м, коригирана с корекционни коефициенти за площ, категория, статут и местоположение на земите.

От преоценката на инвестиционните имоти до справедлива стойност към 31 декември 2019 г. е призната печалба в размер на 313 хил.лв и загуба от обезценка в размер на 237 хил.лв.

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

### ***Приблизителна оценка за отсрочени данъци***

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

Що се отнася до отсрочени данъчни активи реализирането им в крайна сметка зависи от облагаемия доход, който ще е на разположение в бъдеще. Отсрочените данъчни активи се признават само когато е вероятно, че ще има облагаема печалба, срещу която може да се усвои отсроченият данъчен актив и е вероятно, че Дружеството ще реализира достатъчно облагаем доход в бъдещи периоди, за да оползотвори намалението при плащането на данък. Това означава, че Дружеството прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразяват промяната в обстоятелствата, както и данъчни разпоредби. Освен това измерването на отсрочен данъчен актив или пасив отразява начина, по който дружеството очаква да възстанови балансовата стойност на актива или уреди пасива (*Приложение 31*).

### ***Провизии***

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

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

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

В частност що се отнася до провизиите при реструктуриране, изисква се значителна субективна преценка, за да се определи дали задължавашо събитие е настъпило. Всички налични доказателства трябва да бъдат оценени за да се

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

определи дали е достатъчно подробен плана за да създаде валидно очакване за ангажимента на ръководството относно реструктурирането – тоест да се започне изпълнение на плана за реструктуриране или да се обявят основните му характеристики пред онези, които ще са засегнати от него.

***Условни активи и пасиви***

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

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

***Актьорски предположения за доходи при пенсиониране***

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

В допълнение в случаите, когато се финансират плановете за дефинирани доходи, Дружеството трябва да определи справедливата стойност на активите по плана, на базата на очакваната възвръщаемост от активите по плана, който се изчислява, като се използва прогнозната дългосрочна норма на възвръщаемост.

В резултат кредитния метод на прогнозните единици включва поредица от актьорски преценки. Тези предположения включват демографски предположения като смъртност, текучество, пенсионна възраст и финансови предположения като проценти на отстъпка, нива на заплатите и доходите. Тези предположения са предмет на преценки и могат да се развият съществено различно от очакваното и поради това може да доведат до значително въздействие върху задълженията по дефинирани конкретни доходи. При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на сертифицирани актьори (*Приложение 19*).

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

**2.9.1. Имоти, машини и съоръжения**

**Първоначално придобиване**

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

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

**Последващо оценяване .**

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

**Последващи разходи**

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

**Амортизация**

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

<b>Групи активи</b>	<b>2019 година</b>	<b>2018 година</b>
Сгради	от 4 до 100 години	от 4 до 100 години
Машини и съоръжения	от 2 до 50 години	от 2 до 50 години
Транспортни средства	от 4 до 20 години	от 4 до 20 години
Стопански инвентар и други	от 2 до 20 години	от 2 до 20 години
Растения носители (лозови масиви)	от 7 до 25 години	от 7 до 25 години

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

**Разходи по заеми**

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. През текущия отчетен период са капитализирани разходи по заеми в размер на 16 хил.лв.(2018г. 213 хил.лв.).

**2.9.2. Нематериални активи**

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

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

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

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

<b>Групи активи</b>	<b>2019 година</b>	<b>2018 година</b>
Програмни продукти	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
Други	от 5 до 20 години	от 5 до 20 години

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

### **2.9.3. Инвестиционни имоти**

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Сградите, включени в инвестиционните имоти най-често представляват ресторанти, барове и други сгради, използвани като туристически обекти, които не се ползват, но се притежават от Дружеството, за да бъдат отдадени под формата на оперативен наем. Инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, представляваща пазарна цена, определяна от независими оценители ежегодно. Промените в справедливата стойност се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в печалбата или загубата за годината към статия “други доходи/загуби от дейността, нетно” за периода, през който са възникнали. Реализираните приходи от наеми от инвестиционни имоти се представят в статия „приходи” /приходи от наеми/ на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

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

Трансфери от и към групата “инвестиционни имоти” се правят, когато има промяна във функционалното предназначение и цели на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. При прехвърляне от “имоти за използване в собствената дейност” към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност на датата на прехвърлянето,

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

като разликата до балансовата му стойност се представя като компонент на друг всеобхватен доход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се представя към “преоценъчен резерв – сгради и земи” в отчета за промените в собствения капитал.

#### **2.9.4. Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия**

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

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

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

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

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

#### **2.9.5. Финансови инструменти**

##### **Признаване, оценяване и отписване**

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

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

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

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

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

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

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

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

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

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

### **Класификация и последваща оценка**

#### **Финансови активи**

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

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

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

#### *Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност*

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

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

*Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход*

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

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

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

*Обезценка*

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

*Модифицирани финансови активи*

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

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

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

Етап 1	Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.	първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.
---	--	--

*Оценяване на очаквани кредитни загуби*

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

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

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

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

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

*Коректив за загуби*

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

**Финансови пасиви**

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

**Лихви, дивиденди, загуби и печалби**

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

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

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

Дивиденди от финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход се признават, когато се установи, че дружеството е придобило правото им на получаване.

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

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

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

Ефекти от първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти: касаещ предходен отчетен период

Категории на финансови активи по МСС 39	Категории на финансови активи по МСФО 9	Отчетна стойност към 31.12.2017 год. по МСС 39	Заклучителен коректив за загуба от обезценка по МСС 39 към 31.12.2017 год.	Оценка до справедлива стойност по МСФО 9	Обезценка по модела на очакваните кредитни загуби по МСФО 9	Ефект в неразпределена печалба към 01.01.2018 год.	Отчетна стойност към 01.01.2018 по МСФО 9	Начален коректив за очаквана кредитна загуба по МСФО 9 към 01.01.2018 год.	Балансова стойност към 01.01.2018 по МСФО 9
Кредити и вземания	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност в т.ч.	13832	(683)		(4198)	(3515)	13832	(4198)	9634
	<i>Парични средства</i>	2183					2183		2183
	<i>Срочни депозити</i>								
	<i>Търговски и други</i>	1309	(336)		(424)	(88)	1309	(424)	885

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

	<i>вземания</i>								
	<i>Вземания от свързани предприятия</i>	10340	(347)		(3774)	(3427)	10340	(3774)	6566
	<i>Активи по договори с клиенти</i>								
Инвестиции и, държани до падеж	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	105					105		105
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата								
Инвестиции и на разположение за продажба	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	30	(19)				30	(19)	11
Ефект в отсрочени данъци						351			

#### 2.9.6. Материални запаси

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

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

#### 2.9.7. Парични средства и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (9% за продажба на основни хотелиерски услуги и 20% за доставки и останалите продажби);
- лихвите по получени кредити са включени като плащане за оперативна дейност;
- плащанията, свързани с изграждането на активи по стопански начин (в т.ч. към доставчици и персонала) са включени като плащания за инвестиционна дейност;
- трайно блокираните парични средства не са включени в отчета за паричните потоци
- за целите на паричния поток изплатените дивиденди се включват като плащания за финансова дейност, а получените дивиденди, като постъпления от инвестиционна дейност.

#### 2.9.8. Лизинг

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

*Лизинг*

Даден договор се определя като лизингов, когато е изпълнено условието, този договор да предоставя на клиента правото за контрол на ползване на даден актив за определен период срещу възнаграждение. Правото за контрол за периода на ползване се определя, когато са налице и са спазени едновременно следните две условия:

- Правото да се получат по същество всички икономически изгоди от използването на актива, и
- Правото да се определя начина на използването на актива. Решенията за това как да се ползва актива са свързани с вида, времето, място и степента на неговата експлоатация.

Лизинговият период се определя като период, който включва неотменяемия по договор период на лизинга заедно с периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; както и периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

*Лизингополучател*

*Първоначално признаване и оценяване*

Лизингополучателят признава “актив с право на ползване” и задължение за лизинг на датата на стартиране на всеки лизинг, т.е. когато той е на разположение за използване. Изключение от това правило са краткосрочни лизингови договори или договори за лизинг на активи на ниска стойност. При първоначалното оценяване “активът с право на ползване” се отчита първоначално по цена на придобиване, която включва: сумата на първоначалната оценка на задължението за лизинг; всички плащания към и преди датата на стартиране на лизинга минус суми за предоставени стимули; всички първоначални преки разходи; и провизията за разходи свързани с демонтиране и преместване на актива.

Съответно, пасивът “задължение за лизинг” се признава първоначално по сегашната стойност на всички лизингови плащания неплатени към този момент, дисконтирана с лихвения процент заложен в договора или с диференциалния лихвен процент по привлечен капитал на наемателя.

*Последващо оценяване*

При последващото оценяване на “актив с право на ползване” се прилага модела „цена на придобиване“, намалена с натрупана амортизация и начислени обезценки. Ако собствеността на актива ще се прехвърли в края на периода и цената на придобиване отчита тази опция – амортизацията на активът следва да се базира на цялостния полезен живот на актива, в противен случай – за по-краткия от двата, от периода на полезния живот или лизинговия период.

*Лизингодател*

**Финансов лизинг**

*Първоначално признаване и оценяване*

На датата на стартиране на лизинга се признава финансов актив, вземане, в размер на нетна инвестиция в лизинга. Първоначално оценката на нетната инвестиция включва: всички преки разходи свързани с лизинга; сегашна стойност на лизинговите плащания; и сегашна стойност на всяка гарантирана остатъчна сума, полагаща се на лизингодателя,

*Последващо отчитане*

Последващо лизингодателят признава финансов приход в текущата печалба или загуба за периода на финансовия лизинг, който се определя като се прилага постоянен процент на възвръщаемост на нетната му инвестиция.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Лизинговите плащания за периода на лизинга се отчитат срещу намаление на главницата и начисления за вземането по лизинг за лихва.

**Оперативен лизинг**

Лизингодателят продължава да отчита отдадения под оперативен лизинг актив в неговия отчет за финансовото състояние, като признава в текущите си разходи неговата амортизация. Амортизационната политика за наетите активи е последователна с обичайната политика на лизингодателя за подобни активи, освен ако са налице специални условия в лизинговия договор.

Първоначалните преки разходи, възникнали при договарянето и организирането на лизинга се капитализират към стойността на актива и се признават като разход за срока на договора на същата база, както и приходите. Приходът от лизинг се признава на линейна база за периода на лизинговия договор (дори ако той не се получава на такава база), освен ако друга систематична база не е по-представителна за ползите, произтичащи от наетия на лизинг актив.

**2.9.9. Обезценка**

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

**2.9.10. Провизии**

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

**2.9.11. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство**

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

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

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което е определено с чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноските за фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, ДЗПО и за здравно осигуряване през 2019 г. и 2018 г. е в размер на 32,30 % за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. През 2020 г. общият процент се запазва 32,30 %.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ” за 2019 г. в размер на 0,4% (за 2018 г. размерът е 0,4%).

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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

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

- ✓ неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- ✓ поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на brutното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);
- ✓ при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от brutното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- ✓ при пенсиониране – от 2 до 6 brutни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- ✓ за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

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

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

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

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

Оценяването на дългосрочните доходи на наети лица се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към края на отчетния период се прави от лицензирани актюери. Задължението, признато в отчета за финансовото състояние, е сегашната стойност на задължението за изплащане на обезщетения към края на отчетния

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

период, заедно с корекциите на задължението, отчетени незабавно в печалби и загуби и актюерските печалби/загуби, възникнали в резултат на корекции и промени на актюерските предположения, отчетени незабавно в друг всеобхватен доход. Очакваните задължения за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като провизии в състава на задълженията към персонала.

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

## **2.9.12. Приходи**

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

### **Приходи от договори с клиенти**

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

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

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

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

- а) клиентът едновременно получава и консумира ползите, получени от дейността на дружеството в хода на изпълнение на договора.
- б) в резултат от дейността на дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.
- в) в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

### *Приходи от продажба на пакетни туристически услуги*

Дружеството предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване(нощувки и хранене) на туристи в собствени хотелски комплекси на база „all inclusive“, които определя като едно задължение за изпълнение. Дружеството продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като транспортен трансфер, информационен коктейл и др. Дружеството е оценило, че тези допълнителни услуги не са разграничими сами по себе си и в контекста

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

на договора и не представляват отделно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата.

*Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност*

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

*Приходи от продажби на продукция и стоки*

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

*Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи*

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

*Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката*

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размер на признатите кумулативно приходи. Дружеството няма практика да предоставя ценови отстъпки, бонуси и др. подобни.

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

*Възнаграждение, дължимо на клиента*

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

*Плащания по договори с клиенти*

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

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

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

*Оповестяване*

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

**Финансови приходи**

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

**2.9.13. Разходи**

**Оперативни разходи**

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

**Финансови разходи**

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

**2.9.14. Корпоративен данък**

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2019 г. (10% за 2018 г.). За 2020 година данъчната ставка е непроменена.

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

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

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

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

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

**2.9.15. Дарения от правителството**

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

**2.9.16. Акционерен капитал и резерви**

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

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

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

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

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

Преоценъчният резерв – сгради и земя е формиран от:

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

Ефектът на отсрочените данъци върху преоценъчния резерв е отразен директно за сметка на този резерв.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

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

Разпределение на дивиденди

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

### **2.9.17. Информация по сегменти**

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

Дружеството има един единствен сегмент на отчитане. Дружеството развива своята дейност в България. Основен предмет на дейност е предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По конкретно, това се изразява в следните дейности: хотелиерство; ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; външно-икономическа дейност; предоставяне на информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти; охранителна дейност – в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение. Основният отчетен формат е оперативния, а вторичният е географски.

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

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

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Германия	21 554	29 532
Румъния	16 406	12 308
Русия	6 557	7 973
Вътрешен пазар	17 711	17 921

### **2.9.18. Основна нетна печалба на акция /Доход на акция**

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

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

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

**3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ**

	Земи	Сгради	Машини и съоръжения	Стопански инвентар и други	Транспортни средства	Растения носители	Активи в процес на изграждане	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>2018 година</b>								
<b>Отчетна стойност</b>								
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>26 272</b>	<b>309 149</b>	<b>114 231</b>	<b>38 294</b>	<b>5 048</b>	<b>627</b>	<b>8 910</b>	<b>502 531</b>
Постъпили							32 559	32 559
Трансфер		13 337	10 596	5 184	5 221		(34 338)	
Отписани		(638)	(371)	(484)	(489)			(1 982)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>26 272</b>	<b>321 848</b>	<b>124 456</b>	<b>42 994</b>	<b>9 780</b>	<b>627</b>	<b>7 131</b>	<b>533 108</b>
<b>Амортизация</b>								
<b>Салдо към 1 януари</b>		<b>19 241</b>	<b>66 618</b>	<b>28 219</b>	<b>3 311</b>	<b>48</b>		<b>117 437</b>
Начислена за периода		7 293	6 116	2 836	514	25		16 784
Отписана за периода		(83)	(364)	(480)	(486)			(1 413)
<b>Салдо към 31 декември</b>		<b>26 451</b>	<b>72 370</b>	<b>30 575</b>	<b>3 339</b>	<b>73</b>		<b>132 808</b>
<b>Преносна стойност на 1 януари</b>	<b>26 272</b>	<b>289 908</b>	<b>47 613</b>	<b>10 075</b>	<b>1 737</b>	<b>579</b>	<b>8 910</b>	<b>385 094</b>
<b>на 31 декември</b>	<b>26 272</b>	<b>295 397</b>	<b>52 086</b>	<b>12 419</b>	<b>6 441</b>	<b>554</b>	<b>7 131</b>	<b>400 300</b>
<b>2019 година</b>								
<b>Отчетна стойност</b>								
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>26 272</b>	<b>321 848</b>	<b>124 456</b>	<b>42 994</b>	<b>9 780</b>	<b>627</b>	<b>7 131</b>	<b>533 108</b>
Постъпили							18 283	18 283
Трансфер	422	6 949	5 362	1 908	29		(14 670)	
Трансфер от								
Инвестиционни имоти		20						20
Отписани		(1)	(186)	(474)	(972)		(30)	(1 663)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>26 694</b>	<b>328 816</b>	<b>129 632</b>	<b>44 428</b>	<b>8 837</b>	<b>627</b>	<b>10 714</b>	<b>549 748</b>
<b>Амортизация</b>								
<b>Салдо към 1 януари</b>		<b>26 451</b>	<b>72 370</b>	<b>30 575</b>	<b>3 339</b>	<b>73</b>		<b>132 808</b>
Начислена за периода		7 377	6564	3326	841	25		18 133
Отписана за периода		(1)	(186)	(471)	(845)			(1 503)

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Салдо към 31 декември		<b>33 827</b>	<b>78748</b>	<b>33430</b>	<b>3 335</b>	<b>98</b>		<b>149 438</b>
Преносна стойност на 1 януари	<b>26 272</b>	<b>295 397</b>	<b>52 086</b>	<b>12 419</b>	<b>6 441</b>	<b>554</b>	<b>7 131</b>	<b>400 300</b>
на 31 декември	<b>26 694</b>	<b>294 989</b>	<b>50 884</b>	<b>10 998</b>	<b>5 502</b>	<b>529</b>	<b>10 714</b>	<b>400 310</b>

**Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване представляват:**

	<b>31 декември 2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 декември 2018</b> <b>BGN'000</b>
Реконструкция на хотелски комплекси и вилни селища	5 881	2 280
Присъединяване към енергопреносна мрежа	2 937	2 940
Инфраструктурни съоръжения	339	180
Реконструкция и модернизация на административни и други сгради	1 485	1 640
Други	72	91
<b>Общо</b>	<b>10 714</b>	<b>7 131</b>

**Оперативен лизинг**

По договори за оперативен лизинг, през отчетния период дружеството е ползвало недвижими имоти, съоръжения и стопански инвентар, които са чужда собственост. Договорите са краткосрочни или за активи с ниска стойност.

На 27 март 2019 г. е сключен договор с Държавата за отдаване под наем на морски плаж „Албена“, разположен на територията на Община Балчик, за срок от пет години. Годишната наемна цена за първата година е в размер на 1643 хил.лв. За всяка следваща година, годишната наемна цена се индексира, съгласно Методиката за определяне на минималния размер на наемната цена за морските плажове по реда на чл.8, ал.2 и 3 от ЗЧУК, приета с Постановление № 9 от 19.01.2015 г. Договорът за наем на морски плаж „Албена“ е прекратен на 02.01.2020 г. и е сключен Договор за концесия на морски плаж „Албена“ със срок на действие 15 години.

Общата сума призната като разход по договори за оперативен лизинг за отчетния период е 1762 хил.лв (2018 г. – 108 хил.лв). Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно договорите са както следва:

	<b>31 декември 2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 декември 2018</b> <b>BGN'000</b>
<b>Минимални лизингови плащания по периоди:</b>		
До 1 година	19	34
От 2 до 5 години	16	31
<b>Стойност на минималните лизингови плащания</b>	<b>35</b>	<b>65</b>

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

Общата сума призната като приход по договори за оперативен лизинг за отчетния период е 3300 хил.лв (2018 г. – 3095 хил.лв. )

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

	<b>31 декември 2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 декември 2018</b> <b>BGN'000</b>
<b>Минимални лизингови плащания по периоди:</b>		
До 1 година	1580	1425
От 2 до 5 години	18	48
<b>Стойност на минималните лизингови плащания</b>	<b>1598</b>	<b>1473</b>

**Други данни**

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

	<b>31 декември 2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 декември 2018</b> <b>BGN'000</b>
Сгради	594	486
Машини и съоръжения	45631	40411
Транспортни средства	1960	2123
Стопански инвентар и други	26539	26189
<b>Общо</b>	<b>74724</b>	<b>69209</b>

В дружеството няма **временно неизползвани имоти, машини и съоръжения.**

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

	<b>31 декември 2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 декември 2018</b> <b>BGN'000</b>
Сгради	110711	113649
<b>Общо</b>	<b>110711</b>	<b>113649</b>

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

	<b>31 декември 2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 декември 2018</b> <b>BGN'000</b>
Отчетна стойност	302421	295454
Натрупана амортизация	(91676)	(84991)
<b>Балансова стойност</b>	<b>210745</b>	<b>210463</b>

**4.ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	<b>Земи</b> <b>BGN'000</b>	<b>Сгради</b> <b>BGN'000</b>	<b>В процес на</b> <b>придобиване</b> <b>BGN'000</b>	<b>Общо</b> <b>BGN'000</b>
<b>Салдо към 1 януари 2018</b>	<b>26896</b>	<b>9031</b>	<b>327</b>	<b>36254</b>
Новопридобити инвестиционни имоти	125			125
Отписани инвестиционни имоти		(26)		(26)
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в				38

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

	1		1	
печалби и загуби - увеличение				
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - намаление		(113)		(113)
<b>Салдо към 31 декември 2018</b>	<b>27021</b>	<b>8893</b>	<b>327</b>	<b>36241</b>
Новопридобити инвестиционни имоти		1497		1497
Трансфер към ИМС			(20)	(20)
Отписани инвестиционни имоти	(224)			(224)
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - увеличение		313		313
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - намаление		(237)		(237)
<b>Салдо към 31 декември 2019</b>	<b>26797</b>	<b>10466</b>	<b>307</b>	<b>37570</b>

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

Следните суми са признати в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход:	2019	2018
	BGN'000	BGN'000
Приходи от наеми от инвестиционни имоти	2127	2208
Преки оперативни разходи, възникващи от инвестиционни имоти, които генерират приходи от наеми	(492)	(234)

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

	31 декември 2019	31 декември 2018
	BGN'000	BGN'000
<b>Минимални лизингови плащания по периоди:</b>		
До 1 година	563	947
От 2 до 5 години	388	415
От 5 до 10 години	179	254
Над 10 години	18	23
<b>Стойност на минималните лизингови плащания</b>	<b>1148</b>	<b>1639</b>

**5. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

	Програмни продукти	Други	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>2018 година</b>			
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1 януари	1998	1651	3649
Постъпили	26	401	427
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>2024</b>	<b>2052</b>	<b>4076</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари	1829	1057	2886
Начислена за периода	94	123	217
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>1923</b>	<b>1180</b>	<b>3103</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Преносна стойност на 1 януари	<u>169</u>	<u>594</u>	<u>763</u>
на 31 декември	<u>101</u>	<u>872</u>	<u>973</u>
<b>2019 година</b>			
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари	<b>2024</b>	<b>2052</b>	<b>4076</b>
Постъпили	163	5	168
Отписани	(16)	(807)	(823)
Салдо към 31 декември	<b>2171</b>	<b>1250</b>	<b>3421</b>
Амортизация			
Салдо към 1 януари	<b>1923</b>	<b>1180</b>	<b>3103</b>
Начислена за периода	44	142	186
Отписана за периода	(16)	(387)	(403)
Салдо към 31 декември	<b>1951</b>	<b>935</b>	<b>2886</b>
Преносна стойност на 1 януари	<u>101</u>	<u>872</u>	<u>973</u>
на 31 декември	<u>220</u>	<u>315</u>	<u>535</u>

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

	<b>31 декември 2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 декември 2018</b> <b>BGN'000</b>
Програмни продукти	1868	1844
Други	760	693
<b>Общо</b>	<u><b>2628</b></u>	<u><b>2537</b></u>

**6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	<b>31 декември 2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 декември 2018</b> <b>BGN'000</b>
Стойност в началото на периода	<b>130 824</b>	<b>131 670</b>
Обезценка	(2 126)	(2 126)
Увеличение на капитала в дъщерни предприятия	1 171	
Продадени	(4349)	(846)
Стойност в края на периода	<u><b>125 520</b></u>	<u><b>128 698</b></u>

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:**

	<b>Процент на инвестицията</b>	
	<b>31.Декември.19</b>	<b>31.Декември.18</b>
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100	100
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100	100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100
Алфа консулт 2000 ЕООД	100	100
Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна	100	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.06

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Хемустурист АД – гр. Габрово	98.39	98.39
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
България-29 АД - гр. София до 09.12.2019 г.	-	86.94
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	50.14	50.14

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:	Процент на инвестицията	
	31.Декември.2019	31.Декември.2018
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 2019	31 декември 2018
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	100	100

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

Предметът на дейност на дъщерните предприятия е както следва:

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:**

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

България 29 АД до 09.12.2019 г.

Идис АД

Хемустурист АД

Управление и стопанисване на недвижима собственост

Управление и стопанисване на недвижима собственост

Туризм и хотелиерство

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:**

Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария

Управление и стопанисване на недвижима собственост

Визит България ЕООД – Румъния

Туристическа агентска дейност

Фламинго Турс Германия - дъщерно дружество на Хотел де Маск АД

Туристическа агентска дейност

**Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:**

Актив СИП ЕООД - дъщерно дружество на Екострой АД

Производство на строителни материали

Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД

Управление и стопанисване на недвижима собственост

Дейността на дружество Визит България ЕООД е замразена.

**7. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Стойност в началото на периода	233	233
Стойност в края на периода	<u>233</u>	<u>233</u>

**Асоциирани предприятия регистрирани в страната:**

**Процент на инвестицията**

	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
Здравно учреждение Медика Албена АД	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90

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

**Инвестиции в други предприятия регистрирани в страната:**

<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
-------------------------	-------------------------

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

	BGN'000	BGN'000
Алианц България АД	10	10
Химко АД	1	1
Птици и птичи продукти АД	19	19
Обезценка	(19)	(19)
Градус АД	2	2
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

**9. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ ЗА НЕТЕКУЩИ АКТИВИ**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания от трети страни за доставка на имоти, машини и съоръжения	2378	1095
<b>Общо</b>	<b>2378</b>	<b>1095</b>

**10. НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	15223	1253
Обезценка	(323)	(11)
Вземания по продажби	299	896
Обезценка	(63)	(186)
Допълнителна парична вноска	880	880
Обезценка	(360)	(339)
Предоставен депозит	222	422
Обезценка	(91)	(162)
<b>Общо</b>	<b>15787</b>	<b>2753</b>

**Вземания по предоставени заеми(нетно):**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Приморско клуб ЕАД	466	79
Албена Автотранс АД		427
Бялата Лагуна ЕАД	14384	693
МЦ Медика Албена ЕАД	12	
Физически лица	38	43
<b>Общо</b>	<b>14900</b>	<b>1242</b>

Заемът към Бялата Лагуна е с лихвен процент едномесечен Euribor плюс надбавка, необезпечен, със срок за погасяване до 2030г. Заемът към Приморско клуб ЕАД е безлихвен, със срок на погасяване до 2022 година. Заемите предоставени на физически лица са със срок на погасяване 2018 – 2027 година. Заемите са предоставени в лева, при фиксиран лихвен процент и са обезпечени със записи на заповед и с ипотека на недвижим имот.

**Вземания по продажби(нетно):**

31 декември 2019	31 декември 2018
------------------	------------------

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

	BGN'000	BGN'000
Фламинго Турс ЕООД		296
Еко Агро АД	236	398
Актив СИП ЕООД		16
<b>Общо</b>	<b>236</b>	<b>710</b>

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

Предоставени са допълнителни парични вноски на Фламинго Турс ЕООД.

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

**11. ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания по продажби	188	229
Обезценка	(188)	
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>229</b>

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

**12. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Суровини, материали и консумативи	1954	2148
Стоки	1278	894
Горива	74	68
Незавършено производство на вино	176	265
<b>Общо</b>	<b>3482</b>	<b>3375</b>

**Преглед за обезценка**

Комисия от специалисти в дружеството е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2019 година, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси“. В резултат на този преглед е установено, че наличните към 31 декември 2019 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

**13. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	3908	2982
Обезценка	(2544)	(2 439)
	<b>1364</b>	<b>543</b>
Вземания по продажби	1593	524
Обезценка на несъбираеми вземания	(235)	(109)
	<b>1358</b>	<b>415</b>
Предоставен депозит	206	200
Обезценка	(82)	(77)

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

	<b>124</b>	<b>123</b>
Вземания по предоставени аванси	97	178
Вземания от дивиденди	96	43
<b>Общо</b>	<b>3 039</b>	<b>1 302</b>

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж	Просрочени до 3 месеца	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Просрочени над 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Заеми	1472				2436	<b>3908</b>
Продажби	570	47	626	251	99	<b>1593</b>
<b>Общо</b>	<b>2042</b>	<b>47</b>	<b>626</b>	<b>251</b>	<b>2535</b>	<b>5501</b>

През 2018 година и 2019 година не е извършвано преговаряне на падежните срокове на вземания по заеми, на предоставен депозит и на вземания по продажби .

Вземания по предоставени заеми:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Приморско клуб ЕАД	254	95
Албена Автотранс АД	427	418
Бялата Лагуна ЕАД	485	
Хотел де Маск АД	132	
МЦ Медика Албена ЕАД	60	
Физически лица	6	30
<b>Общо</b>	<b>1364</b>	<b>543</b>

Заемите са предоставени в лева, евро и шв.франкове. Заеми на стойност 2610 хил. са безлихвени и необезпечени. Заемът към Албена Автотранс АД е с фиксиран лихвен процент, обезпечени са със запис на заповед, ипотека на имоти и залог върху вземания.

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

Вземания по продажби:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Фламинго турс ЕООД	446	134
Еко агро АД	513	90
Перпетуум мобиле БГ АД		4
Бялата Лагуна АД	244	97
Актив СИП ООД	55	48
Приморско клуб ЕАД	7	24
МЦ Медика Албена ЕАД		6
СБР Медика Албена ЕАД	91	12
Интерскай АД	2	
<b>Общо</b>	<b>1358</b>	<b>415</b>

Вземания по предоставени аванси:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
----------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Еко агро АД	42	119
Актив СИП ЕООД	55	59
<b>Общо</b>	<b>97</b>	<b>178</b>

<b>Вземания от дивиденди</b>	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Алфа консулт ЕООД	96	43
<b>Общо</b>	<b>96</b>	<b>43</b>

През годината са погасени вземания по продажби на стойност 1548 хил.лв (2018 г. – 2011 хил.лв.), вземания по предоставени заеми и лихви на стойност 445 хил.лв. (2018 г. – 456 хил.лв.) и вземания за дивидент на стойност 193 хил.лв (2018 г. -443 хил.лв.) чрез прихващане на задължения по доставки 2186 хил.лв.

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

	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Движение в обезценките на вземания от свързани предприятия</b>		
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>3323</b>	<b>347</b>
<b>Ефект от първоначално признаване на МСФО 9-начислени очаквани кредитни загуби, в т.ч.</b>		<b>3427</b>
По търговски вземания от свързани предприятия в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		368
По предоставени заеми на свързани предприятия в т.ч.		3059
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		6
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		3053
<b>Салдо към 1 януари преизчислено, в т.ч.</b>	<b>3323</b>	<b>3774</b>
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца	<b>14</b>	<b>6</b>
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	<b>3309</b>	<b>3768</b>
<b>Начислени</b>	<b>568</b>	<b>52</b>
По търговски вземания от свързани предприятия в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	240	42
По предоставени заеми на свързани предприятия в т.ч.	328	10
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца	328	10
<b>Възстановени</b>	<b>(193)</b>	<b>(503)</b>
По търговски вземания от свързани предприятия в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(125)	(461)
По предоставени заеми на свързани предприятия в т.ч.	(68)	(42)
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца	(2)	(2)
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(66)	(40)
<b>Салдо към 31 декември в т.ч.</b>	<b>3698</b>	<b>3323</b>
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца	<b>340</b>	<b>14</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

**3358**

**3309**

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

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

**14. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ**

	<b>31 декември 2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 декември 2018</b> <b>BGN'000</b>
Вземания от клиенти по продажби	4360	784
Обезценка на несъбираеми вземания	(3414)	(330)
	<b>946</b>	<b>454</b>
Предоставени аванси	2300	694
<b>Общо</b>	<b>3246</b>	<b>1148</b>

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж	Просрочени до 3 месеца	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Просрочени над 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Продажби	343	117	3435	152	313	<b>4360</b>
<b>Общо</b>	<b>343</b>	<b>117</b>	<b>3435</b>	<b>152</b>	<b>313</b>	<b>4360</b>

През годината е извършено предоговаряне на падежни срокове на вземания по продажби на стойност 24 хил.лв. (2018 г. - 60 хил.лв.).

<b>Предоставени аванси:</b>	<b>31 декември 2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 декември 2018</b> <b>BGN'000</b>
Предплатено концесионно възнаграждение	1928	
За доставка на стоки	60	206
За доставки на услуги	185	385
Предплатени суми за застраховки	38	42
Други предплатени суми	89	61
<b>Общо</b>	<b>2300</b>	<b>694</b>

През годината са погасени вземания от клиенти по продажби на стойност 867 хил.лв (2018 г.- 923 хил.лв.) и вземания по предоставени заеми на стойност 18 хил.лв (2018 г. – 8 хил.лв.), чрез прихващане на задължения по доставки на стойност 867 хил.лв. и задължения към персонала на стойност 18 хил.лв.

**15. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ**

**31 декември 2019**  
**BGN'000**

**31 декември 2018**  
**BGN'000**

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Данъци за възстановяване	224	515
Предоставени гаранции		1116
Съдебни и присъдени вземания		107
Обезценка на несъбираеми вземания		(3)
		<b>104</b>
Инвестиции, държани до падеж		53
Други вземания	149	129
<b>Общо</b>	<b>373</b>	<b>1917</b>

<b>Данъци за възстановяване включват:</b>	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Корпоративен данък		515
Данък върху добавена стойност	224	
<b>Общо</b>	<b>224</b>	<b>515</b>

<b>Инвестиции, държани до падеж</b>	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>В началото на годината</b>	<b>53</b>	<b>105</b>
Изплатени	(53)	(54)
Преоценки и валутно-курсови разлики		2
<b>В края на периода, в т.ч.:</b>	<b>-</b>	<b>53</b>
Нетекуща част		-
Текуща част		53

<b>ДЦК</b>	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Български лев		
Щатски долар		53
<b>Общо</b>		<b>53</b>

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

	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Движение в обезценките на вземания от несвързани лица</b>		
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>333</b>	<b>336</b>
<b>Ефект от първоначално признаване на МСФО9-начислени очаквани кредитни загуби, в т.ч.</b>		<b>88</b>
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		88
<b>Салдо към 1 януари преизчислено, в т.ч.</b>	<b>333</b>	<b>424</b>
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	<b>333</b>	<b>424</b>
<b>Начислени</b>	<b>3398</b>	<b>63</b>
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	3398	63
<b>Възстановени</b>	<b>(39)</b>	<b>(21)</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(39)	(21)
<b>Отписани</b>	<b>(90)</b>	<b>(133)</b>
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(90)	(133)
<b>Салдо към 31 декември в т.ч.</b>	<b>3602</b>	<b>333</b>
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	<b>3602</b>	<b>333</b>

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

**16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Парични средства в безсрочни депозити	9178	1475
Парични средства в брой	43	52
Блокирани парични средства	146	117
<b>Общо</b>	<b>9367</b>	<b>1644</b>

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции по договори за концесии в размер на 146 хил.лв.

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

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Парични средства в брой и в банки	9367	1644
Намаление: салда на парични средства с ограничено ползване	(146)	(117)
<b>Общо</b>	<b>9221</b>	<b>1527</b>

**17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Основен акционерен капитал	4 273	4 273
Придобити собствени акции	(1 975)	(1 975)
Преоценъчен резерв на сгради	92 259	92 259
Преоценъчен резерв на инвестиционни имоти	9 768	9 768
Законови резерви	427	427
Резерви от актюерски печалби и загуби	18	25
Допълнителен резерв	226 844	226 844
Неразпределена печалба	154 202	140 653
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>485 816</b>	<b>472 274</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

**Основен акционерен капитал**

Регистрираният акционерен капитал на Албена АД е 4273 хил.лв., разпределен в 4 273 126 броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях.

Дружеството е публично и акциите му се търгуват на Българска фондова борса.

Емитираните акции са напълно платени. Всички акции дават равни права на акционерите.

Към 31.12.2019 г. Албена АД притежава 40384 бр. собствени акции на стойност 1975 хил.лв. представени в настоящия финансов отчет в позиция “придобити собствени акции”.

**Преоценъчни резерви**

Преоценъчният резерв на сгради към 31.12.2019г. е в размер на 92259 хил.лв. (към 31.12.2018г. – 92259 хил.лв), нетно от данъци и възниква след 2002г. като резултат от възприемането на алтернативно счетоводно третиране на МСС 16 за последваща оценка на сградите на дружеството по справедлива стойност.

Преоценъчният резерв, формиран от прекласифициране на земи и сгради от имоти, машини и съоръжения към инвестиционни имоти е в размер на 10854 хил.лв. (към 31.12.2018г.- 10854 хил.лв.), за който е начислен отсрочен данъчен пасив в размер на 1086 хил.лв. (към 31.12.2018г. -1086 хил.лв.), нетно – 9768 хил.лв. (към 31.12.2018г. – 9768 хил.лв.)

**Законов резерви**

Законовите резерви в размер на 427 хил.лв. към 31.12.2019г., представляват 10 % от регистрирания капитал и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и Устава на дружеството и не подлежат на разпределение между акционерите (към 31.12.2018г. – 427 хил.лв.)

**Резерви от актюерски печалби и загуби**

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

**Допълнителни резерви**

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на дружеството – 226844хил.лв. (към 31.12.2018г. – 226844 хил.лв.).

**Неразпределена печалба**

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 137563 хил.лв и печалба от текущия отчетен период в размер на 16639 хил.лв.

**Основна нетна печалба на акция**

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

	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
Средно претеглен брой на обикновени акции	<b>4 232 742</b>	<b>4 232 742</b>
Нетна печалба, принадлежаща на акционерите (BGN'000)	<u>16 639</u>	<u>10 985</u>

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

<b>Основна нетна печалба на акция (BGN)</b>	<b>3,93</b>	<b>2,60</b>
---	-------------	-------------

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

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

**18. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Получени банкови заеми	64626	55944
Задължения по финансов лизинг	453	688
<b>Общо</b>	<b>65079</b>	<b>56632</b>

**Получени банкови заеми**

Вид валута	Договорена сума на заема '000	Падеж	31.12.2019		Общо BGN'000	31.12.2018		Общо BGN'000
			Нетекуща част BGN'000	Текуща част BGN'000		Нетекуща част BGN'000	Текуща част BGN'000	
<b>Инвестиционни заеми</b>								
евро	10230	31.10.2021 г.	3460	3399	6859	6861	3397	10258
евро	10000	31.10.2022 г.	6646	3321	9967	9966	3319	13285
евро	5113	31.10.2024 г.	4895	1220	6115	6115	1220	7335
евро	1430	14.12.2026 г.	2168	320	2488	2488	309	2797
лева	16000	20.10.2023 г.	13483	1492	14975	14974	991	15965
лева	16000	31.10.2024 г.	14028	1938	15966	15540		15540
лева	20536	31.10.2025г.	19946		19946			
<b>Общо</b>			<b>64626</b>	<b>11690</b>	<b>76316</b>	<b>55944</b>	<b>9236</b>	<b>65180</b>

Получените инвестиционни заеми в евро са договорени при лихвен процент определен на база месечен EURIBOR плюс надбавка (2018 г.: месечен EURIBOR плюс надбавка). Получените инвестиционни заеми в лева са договорени при лихвен процент определен на база Референтен лихвен процент плюс надбавка.

Обезпеченията по заеми са оповестени в Приложение 3.

**Задължения по финансов лизинг**

По договор за финансов лизинг в дружеството са наети специализирани и леки автомобили и оборудване. Нетната преносна стойност на тези активи в размер на 1016 хил.лв. (2018 г. – 1329 хил.лв.) е включена в състава на имоти, машини и съоръжения.

Разходите за лихви по финансов лизинг за отчетния период са 18 хил.лв. (2018 г. 18 хил.лв.)

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

**31 декември 2019**      **31 декември 2018**

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

	BGN'000	BGN'000
<b>Минимални лизингови вноски по периоди:</b>		
До 1 година	248	290
От 2 до 5 години	463	712
<b>Общо:</b>	<b>711</b>	<b>1002</b>
<b>Очаквана сума на лихвата</b>	<b>(23)</b>	<b>(41)</b>
<b>Сегашна стойност на минималните лизингови вноски</b>	<b>688</b>	<b>961</b>
От тях:		
<b>Текущи</b>	<b>235</b>	<b>273</b>
<b>Нетекущи</b>	<b>453</b>	<b>688</b>

**Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:**

	Салдо на 31.12.2018	Парични промени		Промени с непаричен характер		Салдо на 31.12.2018
		постъпления	плащания	придобивания	Промени от преоценки, лихви и такси	
Дългосрочни заеми	65180	20408	(10769)		1497	76316
Лизингови пасиви	961		(273)			688
<b>Общо пасиви от финансова дейност</b>	<b>66141</b>	<b>20408</b>	<b>(11042)</b>		<b>1497</b>	<b>77004</b>

**19. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Провизии за задължения към персонала при пенсиониране	352	362
Провизии за тантиеми		250
Провизии на задължения към доставчици	611	
<b>Общо</b>	<b>963</b>	<b>612</b>

Задължения към персонала при пенсиониране включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31. 12. 2019 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране. За определяне на тези задължения дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер Ангел Костов Терзиев Лиценз № 03-АО/19.04.2007 г.

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
<b>Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари</b>	<b>362</b>	<b>321</b>
Разходи за периода	147	143
Извършени плащания през периода	(164)	(10)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	7	(92)
<b>Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември</b>	<b>352</b>	<b>362</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

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

<b>Разходи за периода:</b>	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>2018</b> <b>BGN'000</b>
Разход за лихви	5	7
Разход за текущ трудов стаж	142	136
<b>Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби</b>	<b>147</b>	<b>143</b>

<b>Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:</b>	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>2018</b> <b>BGN'000</b>
Актьорски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(78)	(127)
Актьорски (печалби)/загуби, възниквани от промени във финансовите предположения	85	35
<b>Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход</b>	<b>7</b>	<b>(92)</b>

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

	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>2018</b> <b>BGN'000</b>
Дисконтов процент	1.5%	2%
Очакван ръст на заплатите	1%	1%

- смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2016 – 2018 година на НСИ с направени допълнителни модификации;

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

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

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

<b>Значителни предположения</b>	<b>Изменение</b>	<b>Ефект за 2019 г.</b> <b>BGN'000</b>
Дисконтов процент	+0,25%	(3)
Дисконтов процент	-0,25%	3
Текучество на персонала	1%	(11)
Текучество на персонала	-1%	11
Възнаграждение	1%	12
Възнаграждение	-1%	(10)
Таблица смъртност	+ 1 година	1
Таблица смъртност	- 1 година	(2)

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

**Матуритет на пенсионното задължение**

	31 декември 2018		31 декември 2018	
	BGN'000		BGN'000	
	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията
До 1 година	179	227	182	252
От 1 до 5 години	88	169	104	204
От 5 до 10 години	65	449	37	234
Над 10 години	20	1766	39	1905
	<b>352</b>	<b>2611</b>	<b>362</b>	<b>2595</b>

**20. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ**

Пасиви по договори с клиенти на стойност 18 хил.лв представляват аванси от наематели за 2021 год. (2018 г. – 2227 хил.лв. -аванси от туроператори и наематели).

**21.ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Получени банкови заеми	11690	9236
Задължения по финансов лизинг	235	273
<b>Общо</b>	<b>11925</b>	<b>9509</b>

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

**22.ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължения по доставки	1008	924
Пасиви по договори с клиенти	459	45
Задържани суми за гаранционни ремонти	199	558
Задължение за дивидент към Албена Холдинг	954	441
<b>Общо</b>	<b>2620</b>	<b>1968</b>

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочен и до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Доставки	143	285	468	110	2	<b>1008</b>
Гаранции	199					<b>199</b>
<b>Общо</b>	<b>342</b>	<b>285</b>	<b>468</b>	<b>110</b>	<b>2</b>	<b>1207</b>

През 2019 година не е извършено предоговаряне на падежните срокове на задължения (2018 г. не е извършвано).

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

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

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Албена тур ЕАД	459	45
<b>Общо</b>	<b>459</b>	<b>45</b>

**Задължения по доставки:**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Албена Автотранс АД	270	379
Екострой АД	456	354
Интерскай АД		122
Албена тур ЕАД	97	17
Фламинго Турс ЕООД		10
Медицински център Медика Албена ЕАД	62	
Бряст Д АД	116	41
Приморско клуб ЕАД	1	
Бялата лагуна АД	6	
Тихия кът АД		1
<b>Общо</b>	<b>1008</b>	<b>924</b>

**Задържани суми за гаранционни ремонти:**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Екострой АД	160	457
Бряст Д АД	39	101
<b>Общо</b>	<b>199</b>	<b>558</b>

**23. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължения към доставчици	5708	4926
Пасиви по договори с клиенти	6201	7882
Задържани суми за гаранционни ремонти	2389	2459
Задължение за дивиденди	1392	1460
Данъчни задължения	315	329
Други задължения	66	200
<b>Общо</b>	<b>16071</b>	<b>17256</b>

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Доставки	1361	914	2698	583	152	5708
Гаранции	2389					2389
<b>Общо</b>	<b>3750</b>	<b>914</b>	<b>2698</b>	<b>583</b>	<b>152</b>	<b>8097</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

През 2019 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задължения по доставки. Дружеството е договорило с основните си доставчици разсрочено плащане от 7 до 30 дни.

<b>Пасиви по договори с клиенти</b>	<b>31 декември 2019 BGN'000</b>	<b>31 декември 2018 BGN'000</b>
Авансово получени наеми	2037	2099
Краткосрочни аванси от туроператори и други клиенти	4164	5783
<b>Общо</b>	<b>6201</b>	<b>7882</b>

<b>Данъчни задължения:</b>	<b>31 декември 2019 BGN'000</b>	<b>31 декември 2018 BGN'000</b>
Корпоративен данък	225	
ДДС		92
Данък върху доходите на физическите лица	28	167
Данъци върху разходите	60	68
Туристически данък	2	2
<b>Общо</b>	<b>315</b>	<b>329</b>

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

- По данък добавена стойност – ревизия до 31.12.2014 година; проверка до 31.08.2019 година
- Пълна данъчна ревизия – до 31.12.2014 година
- Национален осигурителен институт – до 31.12.2014 година .

**24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ**

	<b>31 декември 2019 BGN'000</b>	<b>31 декември 2018 BGN'000</b>
Заплати и възнаграждения в т.ч.	704	697
<i>Тантиеми, дължими до 12 м.</i>	89	56
Задължения за социално и здравно осигуряване	168	198
Неизползвани отпуски	279	318
Социални и здравни осигуровки върху отпуските	46	53
<b>Общо</b>	<b>1197</b>	<b>1266</b>

**25. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ**

	<b>2019 BGN'000</b>	<b>2018 BGN'000</b>
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	79916	86361
Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност	8505	7689
Приходи от наеми	5427	5303
Други приходи	2	1
<b>Общо</b>	<b>93850</b>	<b>99354</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Приходите, признати през отчетния период, които са били включени в салдото на пасивите по договори с клиенти към началото на периода са на стойност 7792 хил.лв.

**26. ДРУГИ ДОХОДИ/ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА - НЕТНО**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	<b>76</b>	<b>(112)</b>
- загуби от справедлива стойност	(237)	(113)
- печалби от справедлива стойност	313	1
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	354	32
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(127)	(5)
<b>Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти</b>	<b>227</b>	<b>27</b>
Приходи от продажба на материали	43	15
Отчетна стойност на продадените материали	(33)	(3)
<b>Печалба от продажба на материали</b>	<b>10</b>	<b>12</b>
Излишъци на материални запаси	139	112
Получени обезщетения	65	56
Приходи от финансираня	416	440
Продаден малотраен инвентар	85	151
Продаден дървесен материал	98	
Безвъзмездно получени	93	
Приходи от неустойки	3	152
Други	48	39
<b>Общо</b>	<b>1260</b>	<b>877</b>

**27. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разходи за материали	9739	11 009
Разходи за външни услуги	18882	17 917
Разходи за персонала	25086	27 122
Разходи за амортизации	18319	17 001
Други оперативни разходи	4512	1 198
Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки	15779	15 768
Изменение на запасите от продукция	89	(112)
<b>Общо</b>	<b>92406</b>	<b>89 903</b>

**Включени в себестойност на продажбите**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Амортизация на ИМС (Приложение 3)	17025	15920
Амортизация на нематериални активи (Приложение 5)	29	26
Разходи за поддръжка и ремонт	5687	5275
Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки	15779	15768
Разходи за персонала (Приложение 28)	20959	22271
Материали за поддържане, гориво и консумативи	2774	2968

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Ел.енергия и вода	4585	4681
Малотраен инвентар	1512	2055
Други материални разходи	52	146
Разходи за реклама и анимации	2334	2583
Транспортни разходи	1909	2129
Местни данъци и такси	1689	1992
Концесии	382	2290
Съобщителни услуги	46	70
Застраховки	514	467
Такси резервации и др.	1015	1027
Консултантски услуги	393	18
Медицински услуги	104	87
Агротехнически услуги	216	277
Компенсации и рекламации	110	132
Банкови такси и комисионни	129	145
Раходи за наеми	1762	108
Други разходи външни услуги	177	377
Командировки	129	120
Други разходи	105	46
Изменение на запасите от продукция	89	(112)
<b>Общо</b>	<b>79505</b>	<b>80866</b>

Разходите за наем на имоти, транспортни средства и оборудване за 2019 г. включват разходи, свързани с краткосрочни лизингови договори в размер на 119 х.лв. и наем на морски плаж “Албена” в размер на 1643 х.лв. Не се включват договори със срок до 1 месец

**Включени в общи и административни разходи**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Амортизация на ИМС (Приложение 3)	1108	864
Амортизация на нематериални активи (Приложение 5)	157	191
Разходи за поддръжка и ремонт	776	371
Разходи за персонала (Приложение 28)	4127	4851
Материали за поддържане, гориво и консумативи	185	184
Ел.енергия и вода	447	648
Малотраен инвентар	34	34
Брак на ИМС и ИИ	2	591
Транспортни разходи	262	211
Местни данъци и такси	141	103
Концесии	235	127
Съобщителни услуги	20	26
Застраховки	46	19
Консултантски услуги, одит, правни услуги	268	252
Разходи по съдебни спорове	303	69
Представителни разходи	85	92
Разходи за такси	135	48
Други разходи външни услуги	40	272

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Командировки	85	211
Обезценка на вземания – начислени/(възстановени)	3733	(409)
Провизия на задължение към доставчици	611	
Други разходи	101	282
<b>Общо</b>	<b>12901</b>	<b>9037</b>

**28. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>2018</b> <b>BGN'000</b>
Заплати на персонала (без управленския)	19535	20787
Възнаграждения на управленския персонал	858	1193
Провизии за възнаграждения на управленския персонал		250
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	3364	3591
Социални придобивки и надбавки	1021	797
Неизползвани отпуски	279	318
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	46	53
Обезщетения при пенсиониране – начислени/(изплатени)	(17)	133
<b>Общо</b>	<b>25086</b>	<b>27 122</b>

**29. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>2018</b> <b>BGN'000</b>
Положителни валутни курсови разлики	15	325
Приходи от лихви по заеми	163	47
Приходи от дивиденди	4145	1556
Положителни разлики от операции с инвестиции	12723	1253
<b>Общо</b>	<b>17046</b>	<b>3181</b>

**30. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>2018</b> <b>BGN'000</b>
Отрицателни валутни курсови разлики	21	44
Разходи за лихви по заеми	1532	1295
Разходи за такси по банкови заеми	39	36
Разходи за лихви по финансов лизинг	18	18
<b>Общо</b>	<b>1610</b>	<b>1393</b>

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

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

	<b>2019</b> <b>BGN '000</b>	<b>2018</b> <b>BGN '000</b>
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	16348	9847
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	(1635)	(985)

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	134	(146)
<b>Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>(1501)</b>	<b>(1131)</b>

**Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Счетоводна печалба за годината	18140	12116
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2018 г.: 10%)	(1814)	(1212)
Данък върху непризнати разходи	(133)	(68)
Данък върху непризнати приходи	446	149
<b>Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>(1501)</b>	<b>(1131)</b>

**Отсрочени данъчни активи и пасиви**

Активи по отсрочени данъци	временна	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	временна	данък
	разлика					разлика
	31.12.2019	31.12.2019	2019	2019	31.12.2018	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Обезценка на инвестиции	(2150)	216			(2150)	216
Начисления за персонал	(949)	95	(28)		(1230)	123
Обезценка на вземания	(7300)	730	365		(3655)	365
Провизия на задължение	(611)	61	61			
<b>Общо</b>	<b>(11010)</b>	<b>1102</b>	<b>398</b>		<b>(7035)</b>	<b>704</b>

**Пасиви по отсрочени данъци**

	временна	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	временна	данък
	разлика					разлика
	31.12.2019	31.12.2019	2019	2019	31.12.2018	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	164396	(16440)	(169)		162708	(16271)
<i>Преоценъчни резерви</i>	<i>102509</i>	<i>(10251)</i>			<i>102509</i>	<i>(10250)</i>
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	19116	(1912)	(95)		18171	(1817)
<i>Преоценъчни резерви</i>	<i>10854</i>	<i>(1086)</i>			<i>10854</i>	<i>(1086)</i>
<b>Общо</b>	<b>183512</b>	<b>(18352)</b>	<b>(264)</b>		<b>180879</b>	<b>(18088)</b>
<b>Отсрочени данъци – нето</b>	<b>172502</b>	<b>(17250)</b>	<b>134</b>		<b>173844</b>	<b>(17384)</b>

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

**32. ФИНАНСИРАНИЯ**

Финансирането включва получени суми по:

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

- ✓ договор № 201144 от 01.12.2011г. с ДФ „Земеделе“ за предоставяне на финансова помощ по „Национална програма за подпомагане на лозаро – винарския сектор“ за мярка „Преструктуриране и конверсия на винени лозя“

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

	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>2018</b> <b>BGN'000</b>
Разсрочен доход до 12 месеца	23	24
Разсрочен доход след 12 месеца	<u>272</u>	<u>295</u>
<b>Общо</b>	<u><u>295</u></u>	<u><u>319</u></u>

- ✓ Финансиране по договор между Европейската комисия за иновации и мрежи и 12 лица от различни държави по проект за „Интелигентна система за съхранение на възобновяема енергия на основата на интегрирани електрически автомобили и акумулатори за създаване на възможности за мобилно, разпределено и централизирано съхранение на енергията в разпределителната мрежа – INVADE“. Координатор на проекта е Smart Innovation Норвегия.

✓

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

	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>2018</b> <b>BGN'000</b>
Разсрочен доход до 12 месеца		383
Разсрочен доход след 12 месеца		<u>383</u>
<b>Общо</b>		<u><u>383</u></u>

- ✓ Финансиране по споразумение за консорциум сключено на основата на Регламент (ЕС) № 1290/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 11 декември 2013 година за определяне на правилата за участие и разпространение на резултатите в „Хоризонт 2020“ — рамкова програма за научни изследвания и иновации (2014—2020 г.)“ между 12 бенефициенти от различни държави по 0 Координатор на проекта е ETRA INVESTIGACION Y DESARROLLO SA.

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

	<b>2019</b> <b>BGN'000</b>	<b>2018</b> <b>BGN'000</b>
Разсрочен доход до 12 месеца	177	
Разсрочен доход след 12 месеца	<u>354</u>	
<b>Общо</b>	<u><u>531</u></u>	

За 2019г. са признати приходи от финансираня за придобити имоти, машини и съоръжения пропорционално на амортизациите за годината в размер на 210 хил. лв. (за 2018г. – 157 хил.лв.) и приходи от финансиране на разходи в размер на 206 (2018 г. -283 хил.лв).

### **33. КОНЦЕСИИ**

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

Договорът за концесия за плаж Батовски е сключен на 5 август 1999 г. за период от 20 години.

Според този договор Албена АД има следните права и задължения:

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

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

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

Концесионерът има следните задължения:

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

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

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

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

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

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

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

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

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

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

#### **34. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Следните предприятия са свързани лица за дружеството чрез пряко или косвено притежание на контрол и значително влияние за 2019 и 2018 година:

<b>Свързани лица</b>	<b>Вид на свързаност</b>
Албена Холдинг АД	Предприятие майка
Албена тур ЕАД	Дъщерно предприятие
Актив СИП ЕООД	Дъщерно предприятие
Приморско клуб ЕАД	Дъщерно предприятие
Бялата лагуна ЕАД	Дъщерно предприятие
Визит България ЕООД, Румъния	Дъщерно предприятие
Екоагро АД	Дъщерно предприятие
Екострой АД	Дъщерно предприятие
Интерскай АД	Дъщерно предприятие
Медицински център Медика Албена ЕАД	Дъщерно предприятие
Перпетуум мобиле БГ АД	Дъщерно предприятие
Тихия кът АД	Дъщерно предприятие
Фламинго турс ЕООД, Германия	Дъщерно предприятие
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария	Дъщерно предприятие
ДП Екострой, Измаил, Украйна	Дъщерно предприятие до 19 март 2018 г.
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД	Дъщерно предприятие
Албена Автотранс АД	Дъщерно предприятие
Алфа консулт 2000 ЕООД	Дъщерно предприятие
Ахтопол ризорт ЕАД	Дъщерно предприятие
България – 29 АД	Дъщерно предприятие до 09.12.2019 г.
Идис АД	Дъщерно предприятие
Соколец Боровец АД	Дъщерно предприятие до 03.10.2018 г.
Хемустурист АД	Дъщерно предприятие
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие
Медицински център Медикс България ООД	Асоциирано предприятие до 04.10.2018 г.
Бряст Д АД	Асоциирано предприятие

Дружества под контрола на ключов управленски персонал са Ен Джи А АД, Ел Джи Ар Консулт ООД, Медиамакс груп ООД, Дарик Холдинг АД, Дарик радио АД, Фейском ООД, Аквапоникс България ЕООД, Ейч Ар Кепитъл АД, Рекламна агенция Дарик (РАД) ЕООД, Дарик Академия ЕООД, Дарик 90 София ЕООД, Цитадела ЕООД, Дарик имоти България АД, Нет Инфо АД, Мост Финанс Мениджмънт АД, Ви Бокс ЕАД, Дарик Нюз ЕООД, Компания за инженеринг и развитие АД, Булгарконтрола АД, Ниарленд ЕООД, Агригейт Медия ООД, Ем-Ко ООД, Виарекс

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Консулт ЕООД, Земеделие.БГ ЕООД, ТК – ХОЛД АД, Кооперация Синдикална взаимозастрахователна кооперация – СиВЗК, Сдружение КНСБ.

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

<b>Покупки от свързани лица</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i><b>Дъщерни предприятия</b></i>		
Екострой АД	1358	2044
Албена тур ЕАД	755	500
Екоагро АД	1090	821
Интерскай АД	15	106
Фламинго турс ЕООД	205	101
Медицински център Медика Албена ЕАД	177	202
Бялата лагуна ЕАД	19	2
Актив СИП ООД		2
Приморско клуб ЕАД	29	9
Албена Автотранс АД	1426	1731
България 29 АД		
Тихия кът АД	11	5
Идис АД		540
СБР Медика Албена ЕООД		2
<i><b>Асоциирани предприятия</b></i>		
Бряст Д АД	431	550
<b>Общо</b>	<b>5516</b>	<b>6615</b>

<b>Видове покупки от свързани лица</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Покупка на туристически и транспортни услуги	2386	2440
Покупка на медицински услуги	177	202
Покупка на строителни услуги	266	233
Покупка на стоки, материали, дълготрайни материални активи	2687	3740
<b>Общо</b>	<b>5516</b>	<b>6615</b>

<b>Продажби на свързани лица</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i><b>Дъщерни предприятия</b></i>		
Албена тур ЕАД	6850	6556
Фламинго турс ЕООД	2862	3099
Екоагро АД	557	567
Бялата лагуна ЕАД	210	116
Медицински център Медика Албена ЕАД	48	49
Перпетуум мобиле БГ АД	12	12
Приморско клуб ЕАД	134	2
Интерскай АД	24	35
Екострой АД	18	18
Албена Автотранс АД	1	1
Алфа Консулт ЕООД	3	3
СБР Медика Албена ЕООД	61	7
България 29	92	
<b>Общо</b>	<b>10872</b>	<b>10465</b>

<b>Видове продажби на свързани лица</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
---	-------------	-------------

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

	BGN '000	BGN '000
Продажба на туристически услуги	9450	9278
Наеми	594	601
Продажба на стоки, услуги, дълготрайни материални активи	828	586
<b>Общо</b>	<b>10872</b>	<b>10465</b>
<b>Предоставени аванси:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Еко агро АД	42	119
Актив СИП ЕООД	55	59
<b>Общо</b>	<b>97</b>	<b>178</b>
<b>Предоставени заеми</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Хотел де Маск АД	223	
Приморско клуб ЕАД	778	
Бялата Лагуна ЕАД	14348	701
МЦ Медика Албена ЕАД	82	
Физически лица	2	51
<b>Общо</b>	<b>15433</b>	<b>752</b>
<b>Възстановени предоставени заеми и депозити</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Албена Холдинг АД	200	100
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Приморско клуб ЕАД	218	
Албена Автотранс АД	420	420
МЦ Медика Албена ЕАД	10	
Идис АД		481
Физически лица	29	14
<b>Общо</b>	<b>877</b>	<b>1015</b>
<b>Приходи от лихви по заеми</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Бялата лагуна ЕАД	142	
Албена Автотранс АД	13	29
Идис АД		8
Албена Холдинг АД	6	8
<b>Общо</b>	<b>161</b>	<b>45</b>
<b>Приходи от дялови участия</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Алфа консулт ЕООД	120	
Соколец Боровец АД		50
България 29 АД	1440	252
Хемустурист АД	20	200
Екострой АД	168	214
Идис АД	1961	235

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Албена Тур ЕАД	412	454
Албена Автотранс АД		148
Бряст Д АД	18	
<b>Общо</b>	<b>4139</b>	<b>1553</b>

**Възнаграждения на ключовия управленски персонал**

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.2. През отчетния период са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството в размер на 858 хил. лв. (2018 г. -1193 хил.лв) Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложения 10, 13 и 22.

**35. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК**

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати дължимата сума – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът компанията да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Дружеството е изложено на три компонента на пазарния риск:
  - Лихвен риск;
  - Валутен риск;
  - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

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

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

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

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

По-долу са описани различните видове рискове на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

**Валутен риск**

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

31 декември 2019	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	6	1437	27603	145	29191
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			13		13
	<b>6</b>	<b>1437</b>	<b>27616</b>	<b>145</b>	<b>29204</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност		26428	62275	17	88720
		<b>26428</b>	<b>62275</b>	<b>17</b>	<b>88720</b>
31 декември 2018	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	53	1690	5848	15	7606
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			13		13
	<b>53</b>	<b>1690</b>	<b>5861</b>	<b>15</b>	<b>7619</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност		35030	42030	49	77109
		<b>35030</b>	<b>42030</b>	<b>49</b>	<b>77109</b>

**Ценови риск**

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

**Кредитен риск**

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

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

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

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

**Ликвиден риск**

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

**Матуритетен анализ**

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

<b>31 декември 2019</b>	<b>До 1 месец BGN'000</b>	<b>От 1 до 3 месеца BGN'000</b>	<b>От 3 месеца До 1 година BGN'000</b>	<b>От 1 до 10 години BGN'000</b>	<b>Общо BGN'000</b>
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	9874	446	3340	17555	<b>31215</b>
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен				13	<b>13</b>

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

ДОХОД					
	<u>9874</u>	<u>446</u>	<u>3340</u>	<u>17568</u>	<u>31228</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	3998	2954	18453	67676	93081
	<u>3998</u>	<u>2954</u>	<u>18453</u>	<u>67676</u>	<u>93081</u>
<b>31 декември 2018</b>	<b>До 1 месец BGN'000</b>	<b>От 1 до 3 месеца BGN'000</b>	<b>От 3 месеца До 1 година BGN'000</b>	<b>От 1 до 5 години BGN'000</b>	<b>Общо BGN'000</b>
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	1673	100	2889	3045	7707
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				13	13
	<u>1673</u>	<u>100</u>	<u>2889</u>	<u>3058</u>	<u>7720</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	2384	4144	15344	59554	81426
	<u>2384</u>	<u>4144</u>	<u>15344</u>	<u>59554</u>	<u>81426</u>

**Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци**

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

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

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

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

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

31 декември 2019	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	799	24236	4169	<b>29204</b>
Финансови пасиви		77004	11716	<b>88720</b>
	<b>799</b>	<b>(52768)</b>	<b>(7547)</b>	<b>(59516)</b>

31 декември 2018	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	1301	2337	3981	<b>7619</b>
Финансови пасиви		66141	10968	<b>77109</b>
	<b>1301</b>	<b>(63804)</b>	<b>(6987)</b>	<b>(69490)</b>

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

31 декември 2019	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	24236	24357	121
Финансови пасиви	77004	77389	385
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(264)</b>

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

**Управление на капиталовия риск**

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

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

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

През годините, приключващи на 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспаднат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг. Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Общо заеми и лизинг	77004	66141
<b>Намалени с: парични средства и парични еквиваленти</b>	<b><u>(9367)</u></b>	<b><u>(1644)</u></b>
<b>Нетен дълг</b>	<b>67637</b>	<b>64497</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b><u>485816</u></b>	<b><u>472274</u></b>
<b>Общо капитал</b>	<b><u>553453</u></b>	<b><u>536771</u></b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>

### **36. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ**

#### **Обезпечения и гаранции**

Обезпечения по получени заеми са оповестени в Приложение №3.

Получените обезпечения по предоставени кредити са оповестени в Приложения № 10 и 13.

Предоставени банкови гаранции за обезпечаване изпълнение на ангажменти по договори с Министерството на Туризма за концесия и наем на морски плажове:

Със срок до 31.12.2020 г. – 964 хил.лв.

Със срок до 31.12.2020 г. – 591 хил.лв. – върната на банката издател м.януари 2020 г.

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

#### **Поръчителства и предоставени гаранции**

Дружеството е съдължник по договор за банков кредит от 2016 година за финансиране на инвестиции на Бялата Лагуна ЕАД с главница към 31 декември 2019 г. 11 455 хил.евро.

Дружеството е солидарен длъжник по договор за банков кредит от 2013 година за финансиране на инвестиции на Перпетуум Мобиле БГ ЕАД с главница към 31 декември 2019 г. 967 хил.евро.

Дружеството е солидарен длъжник по договор за банков кредит от 2015 година за оборотни средства на Перпетуум Мобиле БГ ЕАД с главница към 31 декември 2019 г. 184 хил.лева.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

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

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2015 година за финансиране на инвестиции на Приморско клуб ЕАД с главница към 31 декември 2019 г. 306 хил.евро.

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2018 година за финансиране на инвестиции на Приморско клуб ЕАД с главница към 31 декември 2019 г. 2500 хил.лева.

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2019 година за финансиране на инвестиции на Приморско клуб ЕАД с главница към 31 декември 2019 г. 2000 хил.лева.

Дружеството е съдлъжник по банков кредит в размер на 720 хил. лв. на дъщерно дружество Еко Агро АД с главница към 31 декември 2019 г. 619 хил.лева.

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2019г. на дъщерно дружество Интерскай АД с главница към 31 декември 2019 г. 700 хил.лева.

Издадена банкова гаранция в полза на Агенция Митници от името на Интерскай АД в размер на 60 хил.лв. със срок до 30.06.2020г.

#### **Съдебни спорове**

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

#### **Ангажменти за капиталови инвестиции**

Планираните инвестиции за сезон 2020 г. са в размер на 20 000 хил.лв.

Към датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет са сключени договори за придобиване на имоти, машини и съоръжения на стойност 13 777 хил.лв.

#### **Лимити по неусвоени кредити**

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

	<b>31 декември 2019</b>	<b>31 декември 2018</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
със срок на действие до 1 година в т.ч.:		
- с плаващ лихвен процент	556	428
<b>Общо</b>	<b>556</b>	<b>428</b>

#### **37.СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

На 02.01.2020 г. е сключен договор между Министерски съвет на Република България представляван от Николина Ангелкова – министър на туризма и Албена АД се подписа договор за концесия на морски плаж Албена със срок на действие 15 години.

#### **38. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ**

Съгласно Закона за счетоводството, дружеството следва да оповести начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието. Независим одитор на АЛБЕНА АД е „Дружество за

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

одит и консултации” ООД. Възнаграждението за независим одит на годишния финансов отчет и за преглед на годишния доклад за дейността е 22 хил.лв.

**39. ДЕЙСТВИТЕЛНИ И ПОТЕНЦИАЛНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ НА COVID – 19**

На 11.03.2020 г. Световната Здравна организация обяви пандемия от корона вирус (Covid -19), а на 13.03.2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната. Негативните ефекти на COVID-19 върху туристическата индустрия нарастват с всеки изминал ден, заради спиране на дейностите в туризма. Ефектите от пандемията в световен мащаб, включително масовите карантини и ограниченията за пътуване, тласкат световната икономика към тежка глобална рецесия, която би навредила на туристическия сектор.

Ръководството на дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията върху дейността на дружеството и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружеството:

- преразглеждане на бизнес плановете и разработване на стратегии за дейността при различни сценарии за броя на нощувки;
- временно спиране на инвестиционната програма;
- комуникация с банките кредитори и анализ на възможностите за преразглеждане на погасителните планове и лихвените нива по банкови кредити;
- анализ на възможностите за кандидатстване по програмата 60-40, предложена в Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на НС от 13.03.2020 г. при запазване персонала на дружеството;
- активна комуникация с туроператорите за договаряне на плащанията и гъвкава политика за отлагане на предплатени резервации, спазвайки другите условия (цена, отстъпка, хотел и т.н.);
- ангажираност за осигуряване на безопасна и чиста среда за персонала и гостите на комплекса въз основа на препоръките на органите на общественото здравеопазване, медицинските специалисти и правителството.

Ръководството на дружеството счита, че независимо от очаквания спад на нощувките спрямо предходната година дружеството ще има възможност да обезпечи достатъчен ликвиден ресурс за посрещане на задълженията си чрез намаляване на разходите, редуциране на възнагражденията, неизплащане на дивиденди, гратисни периоди по банкови кредити, неизвършване на инвестиционни разходи и др. Компанията очаква да понесе значителни загуби от пандемията Covid -19 като точният размер не може да се установи на настоящия етап.