

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „АЛБЕНА” АД**

**към 31.12.2016 ГОДИНА**

**съгласно изискванията на чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗПЦК**



## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

съгласно изискванията на чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

„Албена“ АД е най-голямата хотелиерска компания в България. Дружеството управлява множество дъщерни компании в индустрии, подкрепящи основния туристически бизнес - транспорт, медицина и балнеология, туроператорска дейност, селско стопанство, строителство.

С разпореждане на Министерски съвет от 1991 г., съобразно изискванията на Търговския закон, съществуващата от 1969 г. Държавна фирма „Албена“ е преобразувана в Еднолично акционерно дружество „Албена“ ЕАД, впоследствие през 1997 г. преобразувано в акционерно дружество. „Албена“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българската фондова борса.

Седалището и адресът на управление на фирмата е:

к.к. Албена – 9620  
обл. Добрич  
България

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

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

- От тях с основна дейност **хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна“ АД, „Приморско Клуб“ ЕАД и „Hotel des Masques“ Анзер, Швейцария, „Хемустурист“ АД, „Соколец Боровец“ АД.

Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности, подкрепящи основния бизнес:

- **Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем** – чрез „Албена Тур“ ЕАД и „Фламинго Тур“ ЕООД със седалище в Германия, „Албена Автотранс“ АД.
- **Медицинска и балнеологична дейност** – чрез „Медицински Център „МЦ Медика Албена“ ЕАД и нейното дъщерно дружество „Дрогерии Медика Албена“ ЕООД, Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена“ ЕООД, както и чрез асоциираното си дружество Здравно учреждение „ЗУ Медика Албена“ АД.
- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружествата „Еко Агро“ АД
- **Строителство** – „Екострой“ АД, „Актив сип“ ООД
- **Авиодейност и летищна дейност** – чрез „Интерскай“ АД
- **Инвестиции в инсталации за производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса** - „Перпетуум Мобиле БГ“ ЕАД
- **Инвестиции, управление и стопанисване на недвижими имоти** – „Тихия кът“ АД, „Алфа Консулт 2000“ ЕООД, „България 29“, „Добруджански текстил“ АД, „Идис“ АД, „Ико Бизнес“ АД, „Ахтопол Ризорт“ ЕАД
- **Производство на мебели и обзавеждане на хотели, ресторанти, офиси, магазини, вили и домове** - „Бряст Д“ АД

Дъщерните предприятия, страните в които са регистрирани и процента на собственост в тези предприятия са както следва:

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:**

	Процент на инвестицията	
	31.Декември.16	31.Декември.15
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
Екоплод ЕООД - гр. Добрич		100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100
Алфа консулт 2000 ЕООД	100	100
Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна	100	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Фохар АД – гр. София	99.70	99.70
Ико - Бизнес АД – гр. Пловдив	99.68	99.68
Идис АД – гр. Варна	98.88	98.88
Хемустурист АД – гр. Габрово	98.39	98.39
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Соколец-Боровец АД – к.к. Боровец	98.16	98.15
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.05
Добруджански текстил АД – гр. Добрич	93.69	93.69
България-29 АД - гр. София	86.94	86.94
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	52.23	66.09

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:**

	Процент на инвестицията	
	31.Декември.16	31.Декември.15
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 2016	31 декември 2015
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Интерскай АД и асоциирано на Екострой АД	90.09	90.09
ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Дрогерии Медика Албена ЕООД – дъщерно дружество на Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Ико Бизнес АД	99.68	99.68

Дружествата Приморско клуб ЕАД и Интерскай АД са публични, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и са вписани в Регистъра на публичните дружества воден от Комисията по финансов надзор.

**Асоциирани предприятия регистрирани в страната:**

	Процент на инвестицията	
	31 декември 2016	31 декември 2015
Здравно учреждение Медика Албена	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90
Медицински център Медикс България ООД, чрез	40	40
Медицински център Медика Албена ЕАД		

## **I. Финансова информация към 31.12.2016 г.**

### **Резултат към месец декември 2016 г.**

Към месец декември 2016 г. приходите от дейността на Икономическа група „Албена“ са в размер на 107 147 хил.лв., с 13 % повече спрямо същия период на предходната 2015 г., когато са реализирани 94 836 хил.лв.

Себестойността на продажбите е в размер на 87 075 хил.лв., с 11 450 хил. лв. повече спрямо 2015 г., а брутната консолидирана печалба е в размер на 20 072 хил.лв.

Общите и административни разходи за 2016 г. са в размер на 13 571 хил.лв.

Финансовите приходи за 2016 г. са 597 хил. лв., а финансовите разходи са в размер на 2 658 хил. лв. / в т.ч. 2 483 хил. лв. са лихви по инвестиционни кредити.

Резултатът от продажбата на дъщерно дружество е печалба в размер на 1 933 хил.лв.

Консолидираната печалба към 31.12.2016 г. е в размер на 7 633 хил.лв. срещу 4 065 хил.лв. през 2015 г.

### **Отчет за финансовото състояние**

Към 31.12.2016 г. активите на икономическа група „Албена“ възлизат на 589 263 хил.лв., в т.ч. стойността на нетекущите активи е в размер на 558 108 хил.лв., а на текущите активи 31 155 хил.лв. Към 31.12.2015 г. активите на дружеството по балансова стойност са били 596 512 хил.лв.

Към 31.12.2016 г. сумата на капитала и резервите е в размер на 470 211 хил.лв., в т.ч. неконтролиращо участие 7 220 хил.лв. Нетекущите пасиви са в размер на 83 024 хил.лв., а текущите пасиви са в размер на 36 028 хил.лв.

### **Главните акционери на Групата към 31.12.2016 г. са следните:**

<b>Акционери</b>	<b>2016 година</b>	
	<b>Брой акции</b>	<b>Акционерно участие в %</b>
Албена Холдинг АД	2 708 614	63.39%
УПФ Доверие	256 850	6.01%
ЗУПФ Алианс България	160 122	3.75%
Албена АД	24 610	0.58%
Други юридически лица	533 715	12.49%
Физически лица	589 215	13.79%
<b>Общо</b>	<b>4 273 126</b>	<b>100.00%</b>

Последните промени в Устава на Дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 08 юли 2011г. Последните промени в органите на управление са вписани в Търговския регистър на 12 май 2016 г.

Албена АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от 5 членове към датата на изготвяне на настоящия отчет, както следва:

Радосвет Крумов Радев – Председател на СД

Иван Колев Калинков – Член и зам.председател на СД

Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор

Ивелина Ненкова Грозева – Член до 12 май 2016 г.

Маргита Петрова Тодорова - Член

Иванка Стоилова Данчева – Член до 12 май 2016 г.

Ди Ви Консултинг ЕООД от 12 май 2016 г.

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

## **Публикуване на заверените годишни финансови отчети на „Албена” АД за 2015 г.**

Годишният консолидиран финансов отчет и Доклада за дейността на Групата за 2015 г., както и всички останали законово изисквани документи са представени на КФН, БФБ и Обществеността. Публикувани са на [www.x3news.com](http://www.x3news.com), [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и на страниците на Албена <http://corporate.albena.bg/> и [www.albena.bg](http://www.albena.bg)

## **II. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година**

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Групата е изложена на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати заем – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Групата;
- 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 Групата е изложена на три компонента на пазарния риск:
  - Лихвен риск;
  - Валутен риск;
  - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

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

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

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

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

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

### **Валутен риск**

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

### **Ценови риск**

Ценовата политика е функция от следните фактори – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите, регулаторни режими. Групата прилага гъвкава фирмена

стратегия с цел поддържане на оптимално ниво на разходите, разширяване на номенклатурата на продуктите и услугите и поддържане на пазарни и конкурентни ценови равнища.

### **Кредитен риск**

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

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

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

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

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

### **Ликвиден риск**

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

### **Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци**

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

Политиката на Групата е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния, 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 Групата текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Поради наличието на известна концентрация на лихвен риск се симулират различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и

хеджиране. На база тези сценарии се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

### **Управление на капиталовия риск**

С управлението на капитала Групата 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.

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

### **III. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

През януари 2016 г. СД на „Албена“ АД взе решение Дружеството да не участва в увеличението на капитала на „Перпетуум Мобиле БГ“ АД, взето на ИОСА на 04.01.2016 г. След увеличаването на капитала на „Перпетуум Мобиле БГ“ АД процентното участие на „Албена“ АД се променя от 47.59% на 37.61%.

През февруари 2016 г. СД на „Албена“ АД взе решение за финансиране на „Бялата Лагуна“ АД чрез краткосрочен заем и дава съгласие да се пристъпи към преструктуриране на задълженията на Дружеството.

През април 2016 г. СД на „Албена“ АД даде съгласие за продажба на акциите, които „Албена“ АД притежава в „Албена инвест-холдинг“ АД – общо 406 276 броя на регулирания пазар.

През април 2016 г. СД на „Албена“ АД взе решение да започнат подготвителни действия – консултации със специалисти, проучване, събиране на информация и анализ на възможностите за вливане на „Албена инвест-холдинг“ АД в „Албена“ АД.

На заседание, проведено на 31.05.2016 г., Съветът на директорите на „Албена“ АД взе решение да започне предвидената в глава XVI от ТЗ и раздел II от глава осма от ЗППЦК процедура за преобразуване чрез вливане на „Албена инвест-холдинг“ АД в „Албена“ АД.

На 04.08.2016г. Комисия за финансов надзор одобри Договор за преобразуване чрез вливане от 31.05.2016г. и Анекс към него от 19.07.2016г. между „Албена“ АД, /Приемащо дружество/ и „Албена инвест-холдинг“ АД /Преобразуващо се дружество/, в резултат на което цялото имущество на „Албена инвест-холдинг“ АД ще премине към „Албена“ АД – последното ще стане негов правопреемник. „Албена инвест-холдинг“ АД ще се прекрати без ликвидация.

Комисия за финансов надзор одобри също и докладите на управителните органи на двете дружества, изготвени в съответствие с разпоредбите на чл.262и от Търговски закон и докладът на назначения общ проверител на участниците в преобразуването.

На проведените на 11.10.2016 г. ИОСА на „Албена“ АД и „Албена инвест-холдинг“ АД е прието решение Албена инвест-холдинг“ АД да се влее в „Албена“ – АД, при което цялото имущество (активите и пасивите) на „Албена инвест-холдинг“ – АД преминава към „Албена“ АД, което става универсален правопреемник на това имущество. В резултат на вливането „Албена инвест-холдинг“ АД преустановява съществуването си и се прекратява без ликвидация.

На 01.11.2016 г. в търговския регистър при Агенция по вписванията по партидите на „Албена инвест-холдинг“ АД и „Албена“ АД е вписано преобразуване на дружествата чрез вливане на „Албена инвест-холдинг“ АД в „Албена“ АД, в резултат на което „Албена инвест-холдинг“ АД е прекратено, а негов универсален правопреемник става „Албена“ АД.

През април 2016 г. СД на „Албена“ АД взе решение за продажба на 100% от дружествените дялове на „Албена“ АД в „Екоплод“ ЕООД. Сделката е финализирана на 19 май с резултат в консолидирания отчет за четвърто тримесечие печалба в размер на 1933 хил.лв.

През април 2016 г. СД на „Албена“ АД даде съгласие за покупка на недвижим имот собственост на „Ико бизнес“ АД, находящ се на територията на к.к. Албена.

През май 2016 г. СД на „Албена“ АД взе решение Дружеството да участва в увеличаване на капитала на „Еко агро“ АД чрез парична вноска в общ размер на 1 200 хил. лв.

През първото шестмесечие на 2016 г. в Търговския регистър е вписано увеличаване на капитала на „Еко Агро“ АД чрез непарична вноска(апорт) в размер на 646 хил.лв., в резултат на което участието на Албена АД се променя от 97.05% на 97.32%.

През четвърто тримесечие на 2016 г. в Търговския регистър е вписано увеличаване на капитала на „Еко Агро“ АД чрез парична вноска в размер на 1165 хил.лв., в резултат на което участието на Албена АД се променя от 97.32% на 97.70%.

През четвърто тримесечие на 2016 г. Съветът на Директорите на Албена АД взе решение по партидата на „Бялата Лагуна“ АД, да се впише обстоятелството, че след преобразуването на „Албена“ АД чрез вливане на „Албена Инвест – Холдинг“ АД всички акции на „Бялата Лагуна“ АД са придобити от един акционер „Албена“ АД. Приет бе Учредителен акт на „Бялата Лагуна“ ЕАД.

През четвърто тримесечие на 2016 г. Съветът на Директорите на Албена АД взе решение да увеличи капитала на „Бялата Лагуна“ ЕАД чрез издаване на 800 000 броя обикновени, поименни, налични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лев. Приема изменен Учредителен акт на „Бялата Лагуна“ ЕАД съобразно взетото решение.

На 22.12.2016 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността, уведомление, че на основание чл.114а, ал.7 във връзка с чл. 100т, ал.1 и ал.3 от ЗППЦК, на 21.12.2016 г. се подписа договор за учредяване на ипотeka от дъщерното на „АЛБЕНА“ АД дружество „БЯЛАТА ЛАГУНА“ АД. Ипотеката е в полза на „СЖ ЕКСПРЕСБАНК“ АД. По силата на учредената ипотeka се предоставя като обезпечение дълготрайни активи на дъщерното дружество на стойност от 35 311 304 лв., което е над праговете съгласно чл. 114, ал.3 ЗППЦК. Ипотеката обезпечава кредит в размер на 13 705 000 евро със страни „БЯЛАТА ЛАГУНА“ АД, със седалище и адрес на управление село Топола, община Каварна, к.к. Бялата лагуна, Административен офис, регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 124601487 – кредитополучател; „СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК“ АД със седалище и адрес на управление град Варна, бул. „Владислав Варненчик“ 92, регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 813071350 – кредитор; „АЛБЕНА“ АД, със седалище и адрес на управление к.к. Албена, Административна сграда, регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 834025872 – солидарен длъжник /съдлъжник/.

За сключените сделки е взето решение по чл.114, ал.1 ЗППЦК от ИОСА на „АЛБЕНА“ АД, проведено на 12.12.2016 година и е дадено одобрение на СД на „АЛБЕНА“ АД по чл. 114, ал.3 ЗППЦК с решение от 30.11.2016 г.

#### **IV. Информация за сключените големи сделки между свързани лица**

Няма сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на групата в този период.

Изпълнителен директор:  
Красимир Станев

27.02.2017 г.

