

1. Информация за дружеството

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

к.к. Албена – 9620

обл. Добрич

България

1.1. Собственост и управление

Структура на капитала

Към 31 декември 2017 разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Акционери	2017 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 708 614	63.39%
УПФ Доверие	257 285	6.02%
ЗУПФ Алианс България	160 122	3.75%
Албена АД	40 384	0.95%
Други юридически лица	533 398	12.47%
Физически лица	573 323	13.42%
Общо	4 273 126	100.00%

Управление

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

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 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

Дружеството се представлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

Лица, натоварени с общо управление

Одитен комитет

Магдалена Стоянова - Председател

Гинка Йорданова

Янко Каменов

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 26 март 2018 година.

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

Недялка Петрова Великова - Демирева

Красимир Веселинов Станев

Маргита Петрова Тодорова

Иван Колев Калинков

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;
- търговска дейност

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 2017 година средно списъчния състав е 1672 работници и служители (2016 г. – 1545 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 2015 – 2017 година са представени в таблицата по –долу:

Показател	2015	2016	2017
БВП по текущи цени в млн. лева ¹	88571	94130	71205*
Реален растеж на БВП	3,6%	3,9%	3,8%*
Инфлация в края на годината	(0,9)%	(0,5)%	1,9%**
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,79	1,86	1,63

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 2017 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 2017 година.

- *МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г.).* Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията предоставяна на ползвателите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнителни оповестявания да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (i) промени от финансова дейност, (ii) промени от получаването или загубата на контрол над дъщерни дружества, (iii) ефекти от курсови разлики, (iv) промени в справедливите стойности, и (v) други промени. Изискванията за оповестяванията на промените в пасивите произлизащи от финансова дейност е необходимо да се представят отделно от промените при всички останали активи и пасиви. Дружеството се е съобразило с допълненията на този стандарт и е представило равнение на начални и крайни салда на задълженията, възникващи от финансови дейности и промените в тях, включително на промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени.

¹ Източник: НСИ, БНБ.

* Данните за 2017 са до 30.09.2017

** Данните за 2017 са към 31.10.2017

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г.)*
 - признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби. Тази промяна уточнява следното:
 1) нереализираните загуби на дългови инструменти оценявани по справедлива стойност и за данъчни цели
 - по цена на придобиване, водят до възникването на намаляеми временни разлики; 2) предположенията за бъдещи данъчни печалби не следва да включват ефекти от намаления в резултат на намаляеми временни разлики; 3) ако според данъчното законодателство има ограничения за усвояването на данъчни загуби, прегледа и оценката на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид. Измененията в стандарта не оказват съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

(б) Нови и изменени стандарти, одобрени за прилагане от ЕК и които не са приложени на по-ранна при изготвянето на този финансов отчет.

- *МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСС 1, 2, 8, 10, 12, 20, 21, 23, 28, 32, 33, 36, 37 и 39, МСФО 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 13, Разяснения 2, 5, 10, 12, 16 и 19 на КРМСФО и Разяснение 27 на ПКР.* Този стандарт заменя МСС 39 и отменя Разяснение 9 на КРМСФО, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридни договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела на „възникналата загуба“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка.

Дружеството не очаква МСФО 9 да има значим ефект върху финансовите отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на дружеството и видовете финансови инструменти, с които то разполага. На база на бизнес модела на дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност“.

Дружеството е възприело следния подход за класификация на финансовите активи при преминаване от категории на МСС 39 към категории на МСФО 9:

Категории по МСС 39	Категории по МСФО 9
Кредити и вземания	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност в т.ч.
	<i>Парични средства</i>
	<i>Вземания по продажби</i>
	<i>Активи по договори с клиенти</i>
	<i>Предоставени заеми</i>
Инвестиции, държани до падеж	Дългови инструменти, оценявани по

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

	амортизирана стойност
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата
Финансови активи на разположение за продажба	Капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби, ръководството е възприело следните подходи:

- Вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти – опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“, чрез използване на матрица на провизиите.
- Предоставени заеми – 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. Етапът определя съответните изисквания за обезценка.

Етап 1	Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминаването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.

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

Дружеството е извършило анализ и преценка на изменението на кредитния риск към датата на първоначалното признаване на индивидуална база на финансовите активи, оценявани по амортизируема стойност спрямо кредитния риск към датата на първоначалното прилагане на МСФО 9 и при първоначалното прилагане е определило да приложи оборимата презумпция "просрочие на договорни

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

плащания над 30 дни" за търговските вземания и практическото улеснение за нисък кредитен риск за предоставените заеми. Оценката за "нисък кредитен риск" се основава на стабилната способност на заемополучателя да изпълнява задълженията си във връзка с договорните парични потоци в краткосрочен план, а евентуалните неблагоприятни промени на икономическите и стопанските условия в дългосрочен план не се очаква да намалят съществено тази способност.

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.

Предварителната оценка на очакваните кредитни загуби от въздействието на МСФО 9 е загуба в размер на 2001 хил.лв.

Допълнително Дружеството е направило преглед и анализ на ефекта от оценка на инвестициите на разположение за продажба по справедлива стойност и не очаква стойността на инвестициите да се измени съществено в условията на МСФО 9.

- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти, в сила от 01 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСФО 1, 3 и 4, МСС 1, 2, 12, 16, 32, 34, 36, 37, 38, 39 и 40, Разяснение 12 на КРМСФО и Разяснения 27 и 32 на ПКР.* Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11, Разяснения 13,15 и 18 на КРМСФО и Разяснение 31 на ПКР. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - разграничаване от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

предходните периоди;

Дружеството е извършило първоначална оценка на ефекта на МСФО 15 върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква, че новият Стандарт, при първоначалното прилагане, ще има значителен ефект върху тях. Моментът на признаване и оценяването на приходите на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 15, поради характера на дейността на дружеството и видовете приходи, които то генерира.

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

(в) Други изменения

Следните промени не се очаква да имат съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството:

- Класификация и оценяване на трансакции, свързани с плащания на база на акции (Промени в МСФО 2, в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тези пояснения уточняват следното: (а) третирането на условията, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези трансакции да се класифицират, така както щяха да се отчетат без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на трансакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал;
- Изменения в МСФО 4 Застрахователни договори(в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при компании, които издават застрахователни договори, които попадат и в обхвата на МСФО 9, като представя два подхода за отчитането на приходи или разходи при определени финансови активи – подход на наслагване

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

и подход на отсрочване.

- Изменения в МСС 40 Трансфер на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти“. Още по-специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти – тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им.
- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е прието от ЕК). Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби) и те се третираат за немонетарни. При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане.
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) обхватът и изискванията към оповестяването по МСФО 12 са валидни и за дружества, класифицирани по реда МСФО като държани за продажба, за разпределение или като преустановени дейности; б) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1; и в) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата, който избор може да бъде правен на база индивидуална инвестиция, при първоначалното ѝ признаване (МСС 28).

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със счетоводния модел, основан на възстановимата историческа стойност, с изключение на сградите, 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 – 2017 година. Предходен отчетен период – 2016 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

продажбите". Дружеството смята, че този метод предоставя по-полезна информация за потребителите на финансовите отчети, тъй като той отразява по-добре начина на водене на дейността от бизнес гледна точка.

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

2.2. Консолидиран финансов отчет

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2017 година съгласно МСФО в сила за 2017 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 2018 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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

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

2.6. Приблизителни счетоводни оценки

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

2.7. Справедлива стойност

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

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

- Сделката е сключена по принуда или при форсмажорни обстоятелства
- Пазарът на който се е случила сделката е различен от основния или най-изгодния пазар
- 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:

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

Използване с цел максимизиране на стойността, е онова използване на актив, от пазарните участници, което максимизира стойността на актива, и което е:

- Физически възможно
- Правно допустимо
- Финансово осъществимо

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

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

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

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

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

Ако пазарната активност спада се използват методи за оценяване.

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

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

Дружеството използва подходящи според обстоятелствата методи за остойностяване, за които има достатъчно налични 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.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Ключови счетоводни преценки и приблизителни оценки

Полезен живот на дълготрайните материални активи

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 активи

Финансов актив или група от финансови активи различни от тези, които попадат в категорията на активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата се оценяват за индикатори за обезценка в края на всеки отчетен период. Обезценка съществува само тогава, когато Дружеството установи, че е настъпило " събитие - загуба ", засягащо очакваните бъдещи парични потоци на финансовия актив. Може да не е възможно да се определи едно събитие, което причинява обезценка, още повече да се определи, кога е настъпило събитието загуба

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

може да е свързано с упражняването на значителна преценка.

По отношение на капиталови инвестиции, категоризирани като „на разположение за продажба” Дружеството смята, тези активи за обезценени, когато е имало значителен или продължителен спад в справедливата им стойност под себестойност. Определянето на това, дали има "значителен" или "продължителен" изисква значителна преценка от страна на Ръководството.

Размерът на загубата от обезценка признат за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, е разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

Анализът за обезценка на репутация, материални и други нематериални активи изисква оценка на стойността в употреба на актива или на единицата генерираща парични потоци, към които са разпределени активите. Оценката на стойността в употреба се прави най-вече въз основа на дисконтираните модели на паричните потоци, които изискват Дружеството да направи оценка на очакваните бъдещи парични потоци от актива или от единицата генерираща парични потоци, а също и да се избере подходящ дисконтов процент за да се изчисли настояща стойност на паричните потоци.

Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всеки отчетен период. Всички съмнителни вземания, се третират като несъбираеми и се обезценяват, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Определянето на възстановимостта на дължимата от клиенти сума, включва определянето на това дали са налице някакви обективни доказателства за обезценка. Лошите вземания се отписват, когато се идентифицират, доколкото е възможно обезценка и несъбираемост да се определят отделно за всеки елемент. В случаите, когато този процес не е възможен, се извършва колективна оценка на обезценка. В резултат начинът, по който индивидуални и колективни оценки се извършват и сроковете отнасящи се до идентифицирането на обективни доказателства за обезценка изискват значителна преценка и може да повлияят значително на балансовата сума на вземания на датата на отчитане (*Приложения 14 и 15*).

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 13*).

Обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

На всяка дата на отчета за финансовото състояние ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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 2017г. не е установена необходимост за признаване на обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия (2016г. – няма) (*Приложения 6 и 7*).

Справедлива стойност

Преоценка 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 преоценка (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 експлоатацията 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 31.12.2017 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 преоценка 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.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Преоценка на инвестиционни имоти

Дружеството е приело да оценява инвестиционните имоти по справедлива стойност. Прието е преоценката на инвестиционните имоти до тяхната справедлива стойност да се извършва ежегодно. Към 31.12.2017г. със съдействието на независими лицензирани оценители «Феър консултантска компания» ЕООД е извършена оценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност. При оценката (*Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности*) са приложени следните основни подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност: за земите „Метод на пазарните аналози” и за сгради „Метод на възстановителната/вещната стойност” и Метод на пряката капитализация (приходна стойност).

Приложени средни величини на пряко или косвено наблюдаеми входящи данни:

- при Метода на вещната стойност – цена на ново строителство от 47 лв./кв.м. до 880 лв./кв.м., допълнителни разходи до 6,8% и отбив за строителни недостатъци до 50 %, техническа и икономическа обезценка до 63%;
- при Метода на пряката капитализация – месечен наем на кв.метър площ от 2лв./кв.м. до 11лв./кв.м., коригиран с разходи за стопанисване 10 %, несъбираемост на наема 20 % и строителни недостатъци при използван дисконтов фактор от 5 % до 10% за различните типове сгради;
- при Метода на пазарните аналози за оценка на земите (земяделски земи и регулирани терени) – пазарна цена от 1,43лв./кв.м. до 16,50лв./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 2017 г. е призната печалба в размер на 345 хил.лв и загуба от обезценка в размер на 59 хил.лв.

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

Справедливата стойност на инвестиции в малцинствени участия търгувани на активен пазар

Към края на отчетния период дружеството извършва подробен сравнителен анализ на промените в движението на борсовите цени на националния фондов пазар по отношение на притежаваните от него акции на публични дружества. Инвестициите в дружества, чиито акции са регистрирани за търговия на БФБ са оценяват последващо по справедлива стойност, определяна директно на база “средни цени купува” на реализирани сделки на борсовия пазар през последния месец на финансовата година (*Ниво 1 в йерархията на справедливите стойности*).

Към 31 декември 2017г. дружеството не притежава съществени инвестиции в капитала на публични предприятия (*Приложение 8*).

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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 32*).

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

Условни активи и пасиви

Условните пасиви на Дружеството не са признати, но са оповестени, освен ако възможността за изходящ поток на ресурси съдържащ икономически ползи е отдалечен във времето.

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 защото не е 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.

Актюерски предположения за доходи при пенсиониране

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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 актюерски 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 актюери (*Приложение 20*).

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.

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

Последващо оценяване .

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

Последващи разходи

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

Амортизация

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

Групи активи	2017 година	2016 година
Сгради	от 4 до 100 години	от 4 до 100 години
Машини и съоръжения	от 2 до 50 години	от 2 до 50 години
Транспортни средства	от 4 до 20 години	от 4 до 20 години

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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 99 хил.лв.(2016г. няма капитализирани разходи по заеми).

2.9.2. Нематериални активи

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

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

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

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

Групи активи	2017 година	2016 година
Програмни продукти	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
Други	от 5 до 20 години	от 5 до 20 години

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

2.9.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Сградите, включени в инвестиционните имоти най-често представляват ресторанти, барове и други сгради, използвани като туристически обекти, които не се ползват, но се

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

2.9.4. Инвестиции в дъщерни, асоциирани и други предприятия

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

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

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

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

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

Притежаваните от Дружеството инвестиции, представляващи акции в други дружества (малцинствено участие) се оценяват и представят в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност когато се котира на активен

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

пазар и по себестойност, когато не се търгуват на активен пазар, а предположенията за прилагането на алтернативни оценъчни методи са свързани с високи несигурности, за да се достигне до достатъчно надеждно определяне на справедливата им стойност.

2.9.5. Финансови инструменти

Първоначално признаване и оценяване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент. При първоначално признаване Дружеството признава всички финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен тези, които са класифицирани по справедлива стойност в печалба или загуба, 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, класифицирани по справедлива стойност в печалба или загуба се отчитат незабавно като разход.

Финансови активи

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

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

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на 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.

Кредити и вземания

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

Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

На датата на всеки отчет за финансовото състояние дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

Инвестиции, държани до падеж

Инвестициите, държани до падеж са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими плащания и фиксирани падежи, които ръководство на дружеството има намерение и възможност да държи до падеж. Активите се държат в рамките на бизнес модел, чиято цел е да се съберат договорните парични потоци. Договорните условия водят на конкретни дати до парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата. Инвестициите, държани до падеж се оценяват последващо по амортизирана стойност.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени от ръководството като на разположение за продажба или не са класифицирани в други категории. Те се включват в дългосрочните активи, освен ако ръководство има намерение да продаде своите инвестиции в периода до 12 месеца.

Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване.

Капиталови ценни книжа, които са борсово търгуеми, последващо се оценяват по справедлива стойност, като разликите, различни от загуби от обезценка и печалбите и загубите от курсови разлики, се отчитат в отчета за всеобхватния доход (към други компоненти на всеобхватния доход) и се натрупват към самостоятелен компонент на собствения капитал. Когато инвестиции в налични за продажба финансови активи се отписват, акумулираните печалби и загуби в собствения капитал се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината) в статията „финансови приходи“.

Инвестиции, за които нямат котирана пазарна цена и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно оценена, се оценяват по цена на придобиване. Когато има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на некотиран инструмент на собствения капитал, който не се отчита по справедлива стойност, защото справедливата му стойност не може да се оцени надеждно, сумата на загубата от обезценка се оценява като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен процент на възвръщаемост за подобен финансов актив. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.

Дивиденди по акции и дялове, класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, се

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

признават в отчета за всеобхватния доход, когато се установи, че дружеството е придобило правото върху тези дивиденди.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

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

Финансови пасиви

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

Финансов пасив се премахва от отчета за финансовото състояние на Дружеството, само когато задължението бъде погасено, прекратено или изтече. Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

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

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

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

2.9.6. Хеджиране

Обичайната дейност на Дружеството го излага на валутен и лихвен риск. За да хеджира тези рискове, Дружеството използва деривативи и други хеджиращи инструменти. МСС 39 позволява 3 вида хеджиращи взаимоотношения:

- Хеджирането на справедливата стойност;
- Хеджиране на паричен поток;
- Хедж на нетна инвестиция в чуждестранна дейност.

Дружеството използва отчитане на хеджирането, само когато са изпълнени следните условия при започването на хеджирането:

- хеджиращият инструмент и хеджираната позиция или сделка могат да бъдат ясно отграничени;
- извършено е формално определяне и документиране на хеджиращото взаимоотношение. Такова

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

документирани включва хедж стратегия и метод за оценка на ефективността на хеджиращия инструмент;

- хеджиращото взаимоотношение се очаква да бъде високоефективно през целия живот на хеджирането.

Горната документация в последствие се актуализира към всяка отчетна дата, за да се оцени дали хеджирането все още се очаква да бъде високоефективно през оставащия период на хеджиране.

Хеджиране на справедлива стойност. Печалбата или загубата от преоценката на хеджиращия инструмент по справедлива стойност (за деривативен хеджиращ инструмент) или на валутния компонент на балансовата му стойност, се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Печалбата или загубата от хеджираната позиция, която се дължи на хеджиращия риск също се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Ако хеджиращият инструмент е прекратен, повече не отговаря на критериите за отчитане на хеджиране или е отменен, коригираната балансова стойност на хеджиращия финансов инструмент, за който е използван методът на ефективния лихвен процент, се амортизира към финансовия отчет за доходите.

Хеджиране на паричен поток. Частта от печалбата или загубата от хеджиращия инструмент, която се определя като ефективно хеджиране, се признава в друг всеобхватен доход и акумулира в хеджиращ резерв, а неефективната част от печалбата или загубата от хеджиращия инструмент се признава в отчета за доходите.

Не се прави корекция на хеджиращата позиция или сделка.

Ако хеджирането на прогнозна сделка впоследствие води до признаване на финансов актив или финансов пасив, които са били признати директно в собствения капитал се прекласифицират в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в същия период или периоди, през които придобитият актив или поетият пасив оказва влияние върху печалбата или загубата.

Ако хеджирането на прогнозна сделка впоследствие води до признаване на нефинансов актив или на нефинансов пасив или прогнозна сделка за нефинансов актив или нефинансов пасив става неотменим ангажимент, за който се прилага отчитане на хеджирането по справедлива стойност. Дружеството приема да изважда свързаните печалби и загуби, които са били акумулирани в капитала и ги включва в първоначалната цена на придобиване или в друга балансова стойност на актива или пасива (корекция в основата).

Ако настъпи крайна дата на валидност на хеджиращия инструмент или бъде прекратен, продаден или упражнен без замяна или прехвърляне, или ако Дружеството отмени определянето на хеджирането, всички кумулативни печалби или загуби, които преди са признати в друг всеобхватен доход, остават в друг всеобхватен доход до момента когато прогнозната сделка или неотменим ангажимент не се отрази върху печалбата или загубата.

Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност. Хеджирането на нетна инвестиция в чуждестранна дейност се отчита подобно на хеджирането на паричен поток. Ефективно хеджираната част от печалбата или загубата от хеджиращия инструмент се признава в друг всеобхватен доход и се акумулира в резерв от валутни преоценки, докато неефективната част се признава незабавно във финансовия отчет за доходите.

Печалбата или загубата от хеджиращия инструмент, свързана с ефективната част на хеджирането, която е била призната кумулативно в капитал се отразява във финансовия всеобхватен доход при освобождаване от чуждестранна дейност.

2.9.7. Деривативи

Всички деривативи първоначално се признават и впоследствие се отчитат по справедлива стойност. Политиката на Дружеството е да използва деривативи само с цел хеджиране. Счетоводното отразяване на деривативи, включени в хедж взаимоотношения е описана в секцията по-горе.

2.9.8. 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 различията 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.

2.9.9. Търговски вземания

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

2.9.10. 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

- за целите на паричния поток изплатените дивиденди се включват като плащания за финансова дейност, а получените дивиденди, като постъпления от инвестиционна дейност.

2.9.11. Лихвени заеми

Всички заеми се представят по себестойност (номинална стойност), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност се определя като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход/всеобхватния доход като финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.9.12. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществената част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и съоръжения под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по ниска – по настоящата стойност на минималните лизингови плащания.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в печалбата или загубата през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в печалбата или загубата на база линеен метод за периода на лизинга.

2.9.13. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, а впоследствие по амортизируема стойност.

2.9.14. 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.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

2.9.15. 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.

2.9.16. 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 2017 г. е в размер на 31,30 %, а през 2016 г. възлиза на 30,30% за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. През 2018 г. общият процент е 32,30 %.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ” за 2017 г. в размер на 0,4% (за 2016 г. размерът е 0,4%).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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

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

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

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

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

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

Оценяването на дългосрочните доходи на наети лица се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към края на отчетния период се прави от лицензирани актюери. Задължението, признато в отчета за финансовото състояние, е сегашната стойност на задължението за изплащане на обезщетения към края на отчетния период, заедно с корекциите на задължението, отчетени незабавно в печалби и загуби и актюерските печалби/загуби, възникнали в резултат на корекции и промени на актюерските предположения, отчетени незабавно в друг всеобхватен доход. Очакваните задължения за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като провизии в състава на задълженията към персонала.

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

2.9.17. Приходи

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от продажба на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

Приходите от продажба на услуги се признават, като се отчита етапа на завършеност на сделката в края на отчетния период, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Финансови приходи

Финансовите приходи включват начисления за лихви от вложени средства, печалби от операции в чуждестранна валута, получени дивиденди от участия и др.

2.9.18. 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.

2.9.19. 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 2017 г. (10% за 2016 г.). За 2018 година данъчната ставка е непроменена.

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

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

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи, срещу които актива може да се оползотвори.

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

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

2.9.20. 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.

2.9.21. 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 преценка; и
- б)положителната разлика между балансовата стойност на имоти, отчитани в групата “имоти, за използване в собствена дейност”, и тяхната справедлива стойност на датата, на която те се трансферират в групата на “инвестиционни имоти”.

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

Разпределение на дивиденди

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

2.9.22. 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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 оферират 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:

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Германия	25 551	18 134
Румъния	14 080	12 046
Русия	9 001	9 811
Вътрешен пазар	16 087	18 808

2.9.23. Основна нетна печалба на акция /Доход на акция

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

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

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земи	Сгради	Машини и съоръжения	Стопански инвентар и други	Транспортни средства	Растения носители	Активи в процес на изграждане	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2016 година								
Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари	26 272	276 165	97 439	29 926	3 691		6 638	437 131
Постъпили							9 413	9 413
Трансфер		295	969	457	100	584	(2 405)	
Отписани		(1690)	(229)	(390)	(41)			(2 350)
Салдо към 31 декември	26 272	271 770	98 179	29 993	3 750	584	13 646	444 194
Амортизация								
Салдо към 1 януари		6 780	58 801	27 110	2 882			95 573
Начислена за периода		6 210	4 062	769	268	23		11 332
Отписана за периода		(119)	(227)	(378)	(41)			(765)
Салдо към 31 декември		12 871	62 636	27 501	3 109	23		106 140
Преносна стойност на 1 януари	26 272	266 385	38 638	2 816	809		6 638	341 558
на 31 декември	26 272	258 899	35 543	2 492	641	561	13 646	338 054
2017 година								
Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари	26 272	271 770	98 179	29 993	3750	584	13 646	444 194
Постъпили							59 016	59 016
Трансфер		37 080	16 453	8 789	1 387	43	(63 752)	
Трансфер от инвестиционни имоти		304						304
Отписани		(5)	(401)	(488)	(89)			(983)
Салдо към 31 декември		309 149	114 231	39 294	5 048	627	8 910	502 531
Амортизация								
Салдо към 1 януари		12 871	62 636	27 501	3 109	23		106 140
Начислена за периода		6 370	4 358	1 204	289	25		12 246
Отписана за периода			(376)	(486)	(87)			(949)
Салдо към 31 декември		19 241	66 618	28 219	3 311	48		117 437
Преносна стойност на 1 януари	26 272	258 899	35 543	2 492	641	561	13 646	338 054
на 31 декември	26 272	289 908	47 613	10 075	1 737	579	8 910	385 094

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване представляват:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Реконструкция на хотелски комплекси и вилни селища	3 106	8 837
Присъединяване към енергопреносна мрежа	3 070	2 945
Аквапарк	434	92
Инфраструктурни съоръжения	887	175
Реконструкция и модернизация на административни и други сгради	1 304	844
Изграждане на лозови масиви		46
Други	110	707
Общо	8 910	13 646

Оперативен лизинг

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

Общата сума призната като разход по договори за оперативен лизинг за отчетния период е 99 хил.лв (2016 г. – 107 хил.лв). Оставашите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно договорите са както следва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Минимални лизингови плащания по периоди:		
До 1 година	38	40
От 2 до 5 години	60	90
Стойност на минималните лизингови плащания	98	130

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 3063 хил.лв (2016 г. – 2917хил.лв.)

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

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Минимални лизингови плащания по периоди:		
До 1 година	1606	1490
От 2 до 5 години	158	133
Стойност на минималните лизингови плащания	1764	1623

Други данни

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

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Сгради	330	330
Машини и съоръжения	37125	36542
Транспортни средства	2236	2001
Стопански инвентар и други	25570	25573
Общо	65261	64446

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

В дружеството няма временно неизползвани имоти, машини и съоръжения.

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

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Сгради	110237	150546
Общо	110237	150546

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

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Отчетна стойност	283116	245840
Натрупана амортизация	(79391)	(73701)
Балансова стойност	203725	172139

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	В процес на придобиване BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2016	28034	8913	321	37268
Новопридобити инвестиционни имоти			50	50
Трансфер		44	(44)	
Отписани инвестиционни имоти	(865)	(146)		(1011)
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - увеличение		656		656
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - намаление		(406)		(406)
Салдо към 31 декември 2016	27169	9061	327	36557
Салдо към 1 януари 2017	27169	9061	327	36557
Новопридобити инвестиционни имоти				
Трансфер към имоти, машини и съоръжения		(304)		(304)
Отписани инвестиционни имоти	(273)	(12)		(285)
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - увеличение		345		345
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - намаление		(59)		(59)
Салдо към 31 декември 2017	26896	9031	327	36254

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Следните суми са признати в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход:

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Приходи от наеми от инвестиционни имоти	2123	2386
Преки оперативни разходи, възникващи от инвестиционни имоти, които генерират приходи от наеми	(227)	(310)

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

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Минимални лизингови плащания по периоди:		
До 1 година	1023	918
От 2 до 5 години	425	591
От 5 до 10 години	348	445
Над 10 години	29	104
Стойност на минималните лизингови плащания	1825	2058

5. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти BGN'000	Други BGN'000	Общо BGN'000
2016 година			
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари	2061	1674	3735
Постъпили	76	13	89
Отписани	(181)	(109)	(290)
Салдо към 31 декември	1956	1578	3534
Амортизация			
Салдо към 1 януари	1748	968	2716
Начислена за периода	133	104	238
Отписана за периода	(181)	(109)	(290)
Салдо към 31 декември	1700	963	2663
Преносна стойност			
на 1 януари	313	706	1019
на 31 декември	256	615	871
2017 година			
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари	1956	1578	3534
Постъпили	42	73	115
Салдо към 31 декември	1998	1651	3649
Амортизация			
Салдо към 1 януари	1700	963	2663
Начислена за периода	129	94	223
Салдо към 31 декември	1829	1057	2886
Преносна стойност			
на 1 януари	256	615	871
на 31 декември	169	594	763

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Програмни продукти	1409	1293
Други	650	464
Общо	2059	1757

6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Стойност в началото на периода	130 789	133 898
Обезценка	(2 126)	(2 126)
Увеличение на капитала в дъщерни предприятия	4 800	1 811
Продадени	(3 919)	(4 920)
Стойност в края на периода	129 544	128 663

Дъщерни предприятия регистрирани в страната:

	Процент на инвестицията	
	31.Декември.17	31.Декември.16
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100	100
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100	100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100
Алфа консулт 2000 ЕООД	100	100
Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна	100	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Фохар АД – гр. София до 16.01.2017 г.	99.70	99.70
Ико - Бизнес АД – гр. Пловдив до 19.10.2017 г.		99.68
Идис АД – гр. Варна	98.06	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	98.16
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Добруджнски текстил АД – гр. Добрич до 19.10.2017 г.		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	50.14	50.14

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:	Процент на инвестицията	
	31.Декември.17	31.Декември.16
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 2017	31 декември 2016
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Интерскай АД и асоциирано на Екострой АД до 06.11.2017 г. ; дъщерно дружество на Екострой АД към 31.12.2017г.	67	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 до 23.10.2017г.		100
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	100	100

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.

Предметът на дейност на дъщерните предприятия е както следва:

Дъщерни предприятия регистрирани в страната:

Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	Специализирана извънболнична дейност
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	Специализирана болнична помощ
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	Туристическа агентска и туроператорска дейност
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	Туристическа дейност
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	Авиационни услуги, летищна дейност и търговия с горива
Екоагро АД – к.к. Албена	Селскостопанска дейност
Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна	Туристическа дейност
Екострой АД – гр.Добрич	Строителна дейност
Тихия кът АД – гр.Балчик	Изграждане и продажба на имоти
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	Производство на енергия от възобновяеми енергийни източници
Албена Автотранс АД	Международен и вътрешен транспорт
Алфа Консулт 2000 ЕООД	Управление и стопанисване на недвижима собственост
България 29 АД	Управление и стопанисване на недвижима собственост
Идис АД	Управление и стопанисване на недвижима собственост
Соколец Боровец АД	Туризм и хотелиерство
Хемустурист АД	Туризм и хотелиерство

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:

Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	Управление и стопанисване на недвижима собственост
Визит България ЕООД – Румъния	Туристическа агентска дейност
Фламинго Турс Германия - дъщерно дружество на Хотел де Маск АД	Туристическа агентска дейност

Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:

Актив СИП ЕООД - дъщерно дружество на Екострой АД	Производство на строителни материали
ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД	Управление и стопанисване на недвижима собственост
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	Управление и стопанисване на недвижима собственост

Дружеството Специализирана болница за рехабилитация Медика-Албена ЕООД не развива активна стопанска дейност, а дейността на дружество Визит България ЕООД е замразена.

7. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Стойност в началото на периода	233	233
Стойност в края на периода	233	233

Асоциирани предприятия регистрирани в страната:

Процент на инвестицията

	31 декември 2017	31 декември 2016
Здравно учреждение Медика Албена АД	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90

8. ИНВЕСТИЦИИ НА РАЗПОЛОЖЕНИЕ ЗА ПРОДАЖБА

Инвестиции в други предприятия регистрирани в страната:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Алианц България АД	10	10
Химко АД	1	1
Птици и птичи продукти АД	19	19
Обезценка	(19)	(19)
Общо	11	11

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

9. ИНВЕСТИЦИИ ДЪРЖАНИ ДО ПАДЕЖ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
В началото на годината	185	243
Изплатени	(80)	(66)
Преоценки и валутно-курсови разлики		8
В края на периода, в т.ч.:	105	185
Нетекуща част на инвестиции държани до падеж	51	122
Текуща част на инвестиции държани до падеж	54	63

ДЦК	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Български лев	4	12
Щатски долар	101	173
Общо	105	185

10. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ ЗА НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания от свързани лица за доставка на имоти, машини и съоръжения в т.ч.:	86	653
- Екострой АД		530
- Бряст Д АД	86	123
Вземания от трети страни за доставка на имоти, машини и съоръжения	2260	3727
Общо	2346	4380

11. НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	1456	5379
Вземания по продажби	1384	448
Допълнителни парични вноски	880	
Предоставен депозит	622	
Общо	4342	5827

Вземания по предоставени заеми:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Приморско клуб ЕАД	150	3600
Албена Автотранс АД	849	1269
Идис АД	411	
Ико Бизнес АД		510
Физически лица	46	
Общо	1456	5379

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Заемът към Идис АД е с плаващ лихвен процент 3 мес.Euribor плюс надбавка, заемът към Албена Автотранс АД е с фиксиран лихвен процент. Обезпечени са със запис на заповед и договорна ипотека. Срокът за погасяване е до 2025 година. Заемите предоставени на физически лица са със срок на погасяване 2017 – 2021 година. Заемите са предоставени в лева, при фиксиран лихвен процент и са обезпечени със записи на заповед и с ипотека на недвижим имот.

Вземания по продажби:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Фламинго Турс ЕООД	676	
Еко Агро АД	668	388
Актив СИП ЕООД	40	60
Общо	1384	448

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.

12. ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания по продажби	269	281
Вземания по предоставени заеми		41
Общо	269	322

Вземанията по продажби са със срок на погасяване 2018-2025 г.

13. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Суровини, материали и консумативи	2287	1597
Стоки	909	621
Горива	78	89
Незавършено производство на вино	153	133
Общо	3427	2440

Преглед за обезценка

Комисия от специалисти в дружеството е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2017 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 2017 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

14. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	590	627
Обезценка на несъбираеми вземания	(220)	(219)
	<u>370</u>	<u>408</u>
ДДС и други данъци за възстановяване	225	640
Предоставени аванси	491	268
		63
Съдебни и присъдени вземания	251	580
Обезценка на несъбираеми вземания	(116)	(341)
	<u>135</u>	<u>239</u>
Други вземания	199	215
Общо	<u><u>1420</u></u>	<u><u>1770</u></u>

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	207	41	110	12	220	590
Общо	<u><u>207</u></u>	<u><u>41</u></u>	<u><u>110</u></u>	<u><u>12</u></u>	<u><u>220</u></u>	<u><u>590</u></u>

През годината е извършено предоговаряне на падежни срокове на вземания по продажби на стойност 66 хил.лв.. (2016 г. - 136 хил.лв).

Движение в обезценките	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Салдо към 1 януари	<u><u>560</u></u>	<u><u>738</u></u>
Допълнително начислени		
- вземания от клиенти по продажби	15	112
Възстановени		
- вземания от клиенти по продажби	(14)	
- съдебни и присъдени вземания		(4)
Отписани		
- вземания от клиенти по продажби		(95)
- съдебни и присъдени вземания	(225)	(191)
Салдо към 31 декември	<u><u>336</u></u>	<u><u>560</u></u>

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

Предоставени аванси:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
За доставка на стоки	34	9
За доставки на услуги	359	129
Предплатени суми за застраховки	40	23
За производство на вино		51
Други предплатени суми	58	56
Общо	491	268

През годината са погасени вземания от клиенти по продажби на стойност 1073 хил.лв (2016 г.- 1100 хил.лв.) и вземания по предоставени заеми на стойност 5 хил.лв (2016 г. – 18 хил.лв.), чрез прихващане на задължения по доставки на стойност 1073 хил.лв. и задължения към персонала на стойност 5 хил.лв.

15. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	2943	4426
Вземания по продажби	730	1868
Обезценка на несъбираеми вземания	(347)	(153)
	383	1715
Предоставен депозит	119	960
Вземания по предоставени аванси	61	24
Вземания от дивиденди	2206	60
Общо	5712	7185

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
Заеми	3093					3093
Продажби	364	5	14		347	730
Общо	3457	5	14		347	3823

През 2017 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания по заеми в размер на 2386 хил.лв. (2016 г. – 5350 хил.лв), на предоставен депозит в размер на 741 хил.лв.(през 2016 г. - няма) и на вземания по продажби в размер на 2084 хил.лв.(през 2016 г. - няма).

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Движение в обезценките	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Салдо към 1 януари	153	153
Начислени	194	
Салдо към 31 декември	347	153
Вземания по предоставени заеми:	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Хотел де Маск АД	2386	2573
Фламинго турс ЕООД		59
Приморско клуб ЕАД	26	530
Албена Автотранс АД	420	420
Ико бизнес АД	70	40
Бялата Лагуна ЕАД		804
Физически лица	41	
Общо	2943	4426

Заемите са предоставени в лева, евро и шв. франкове. Заеми на стойност 2386 хил. са безлихвени и необезпечени. Заеми на стойност 70 хил. лв. са предоставени с плаващ лихвен процент 3 мес. Euribor плюс надбавка, а 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 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Фламинго турс ЕООД	53	924
Еко агро АД	179	552
Перпетуум мобиле БГ АД	96	100
Бялата Лагуна АД	3	90
Актив СИП ООД	36	25
Хотел де Маск АД		8
Албена Тур АД		8
Приморско клуб ЕАД	16	3
Екострой АД		5
Общо	383	1715

Вземания по предоставени аванси:	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Еко агро АД		24
Актив СИП ЕООД	61	
Общо	61	24

Вземания от дивиденди	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Алфа консулт ЕООД	2196	
Соколец Боровец АД	10	
Ико Бизнес АД		35
Фохар АД		25
Общо	2206	60

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 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 31.12.2016 г. Албена АД притежава 24610 бр. собствени акции на стойност 948 хил.лв. На 16.02.2017 г. са изкупени обратно 15774 бр. собствени акции (0,37% от капитала) на стойност 1027 хил.лв., в резултат на упражнени по реда на чл.126 от ЗППЦК права от акционери на преобразуващото се дружество Албена Инвест Холдинг АД вследствие вливане в Албена АД вписано на 01.11.2016 г.

Към 31.12.2017 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 31.12.2017г. е в размер на 92718 хил.лв. (към 31.12.2016г. – 92718 хил.лв) и възниква след 2002г. като резултат от възприемането на алтернативно счетоводно третиране на МСС 16 за последваща оценка на сградите на дружеството.

Преоценъчният резерв, формиран от прекласифициране на земи и сгради от имоти, машини и съоръжения към инвестиционни имоти е в размер на 10855 хил.лв. (към 31.12.2016г.- 11020 хил.лв.), за който е начислен отсрочен данъчен пасив в размер на 1086 хил.лв. (към 31.12.2016г. -1102 хил.лв.), нетно – 9769 хил.лв. (към 31.12.2016г. – 9918 хил.лв.)

Законовни резерви

Законовите резерви в размер на 427 хил.лв. към 31.12.2017г., 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 31.12.2016г. – 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 31.12.2016г. – 226844 хил.лв.).

Неразпределена печалба

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 116887 хил.лв и печалба от текущия отчетен период в размер на 18038 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.

	31 декември 2017	31 декември 2016
Средно претеглен брой на обикновени	4 232 742	4 248 516
Нетна печалба, принадлежаща на акционерите (BGN'000)	18 038	15 887
Основна нетна печалба на акция (BGN)	<u>4,26</u>	<u>3,74</u>

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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.

19. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Получени банкови заеми	49190	38805
Получени заеми от туроператори	1238	-
Задължения по финансов лизинг	919	162
Общо	51347	38967

Получени банкови заеми

Вид валута	Договорена сума на заема '000	Падеж	31.12.2017		Общо BGN'000	31.12.2016		Общо BGN'000
			Нетекуща част BGN'000	Текуща част BGN'000		Нетекуща част BGN'000	Текуща част BGN'000	
Инвестиционни заеми								
евро	5000	31.10.2017					978	978
евро	10000	31.10.2017					2793	2793
евро	10000	31.10.2017					2793	2793
евро	6374	31.10.2017					2220	2220
евро	10230	31.10.2021	10257	3434	13691	13652	3414	17066
евро	10000	31.10.2022	13287	3349	16636	16602	1989	18591
евро	5000	31.10.2017			0		978	978
евро	5113	31.10.2024	7334	1223	8557	8551	716	9267
лева	16000	20.10.2023	15966		15966			
лева	16000	31.10.2024	2346		2346			
Общо			49190	8006	57196	38805	15881	54686

Получените инвестиционни заеми в евро са договорени при лихвен процент определен на база месечен EURIBOR плюс надбавка (2016 г.: месечен EURIBOR плюс надбавка). Получените инвестиционни заеми в лева са договорени при лихвен процент определен на база тримесечен СОФИБОР плюс надбавка.

Обезпеченията по заеми са оповестени в Приложение 3.

Получени заеми от туроператори

По договор с туроператор е получен инвестиционен заем в размер на 1300 хил.евро при фиксиран лихвен процент.

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
нетекуща част	1238	
текуща част	1304	
Общо	2542	

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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 1545 хил.лв. (2016 г. – 298 хил.лв.) е включена в състава на имоти, машини и съоръжения.

Разходите за лихви по финансов лизинг за отчетния период са 10 хил.лв. (2016 г. 8 хил.лв.)

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

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	280	80
От 2 до 5 години	958	167
Общо:	1238	247
Очаквана сума на лихвата	(61)	(11)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	1177	236
От тях:		
Текущи	258	74
Нетекущи	919	162

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2016	Парични промени		Промени с непаричен характер		Салдо на 31.12.2017
		постъпления	плащания	придобивания	Промени от преоценки и лихви и такси	
Дългосрочни заеми	54686	20877	(15923)		98	59738
Лихвен суап	92				(92)	
Лизингови пасиви	236		(140)	1081		1177
Общо пасиви от финансова дейност	55014	20877	(16063)	1081	6	60915

20. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране	107	167
Общо	107	167

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31. 12. 2017 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.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	210	215
Разходи за периода	97	83
Извършени плащания през периода	(4)	(59)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	18	(29)
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември, в т.ч.	321	210
- нетекущи	107	167
- текущи	214	43

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

Разходи за периода:	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Разход за лихви	4	6
Разход за текущ трудов стаж	93	77
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	97	83

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Актуерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(62)	(81)
Актуерски (печалби)/загуби, възниквани от промени във финансовите предположения	80	52
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	18	(29)

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

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Дисконтов процент	2%	3%
Очакван ръст на заплатите	1%	1%

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

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

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

Значимите актуерски 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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

по-долу, се основава на разумно възможните промени в съответните предположения, настъпващи в края на отчетния период, докато всички останали предположения се приема, че остават непроменени.

Значителни предположения	Изменение	Ефект за 2017 г. BGN'000
Дисконтов процент	+0,25%	(2)
Дисконтов процент	-0,25%	2
Текучество на персонала	+1%	(10)
Текучество на персонала	-1%	10
Възнаграждение	+1%	11
Възнаграждение	-1%	(10)
Таблица смъртност	+ 1 година	2
Таблица смъртност	- 1 година	(2)

Матуритет на пенсионното задължение

	31 декември 2017		31 декември 2016	
	BGN'000		BGN'000	
	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията
До 1 година	214	322	43	83
От 1 до 5 години	57	177	120	229
От 5 до 10 години	27	262	38	289
Над 10 години	23	1783	9	827
	321	2544	210	1428

21. НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Нетекущите задължения на стойност 1442 хил.лв представляват получени аванси за услуги за 2019 и 2020 година (2016 г. – 122 хил.лв.).

22. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Получени банкови заеми	8006	15881
Заеми от туроператори	1304	-
Лихвен суап		92
Задължения по финансов лизинг	258	74
Общо	9568	16047

Условията по банковите заеми и финансовия лизинг са оповестени в Приложение 19.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

23. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължения по доставки	1262	472
Задължения по получени аванси	428	
Задържани суми за гаранционни ремонти	638	115
Общо	2328	587

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	423	728	111			1262
Гаранции	638					638
Общо	1061	728	111			1324

През 2017 година не е извършено предоговаряне на падежните срокове на задължения (2016 г. не е извършвано).

Задължения по получени аванси:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Албена тур ЕАД	275	
Фламинго Турс ЕООД	153	
Общо	428	

Задължения по доставки:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Албена Автотранс АД	551	401
Екострой АД	191	
Интерскай АД	190	45
Албена тур ЕАД	97	
Фламинго Турс ЕООД	87	21
Медицински център Медика Албена ЕАД	81	
Бряст Д АД	50	
Алфа консулт 2000 ЕООД	12	
Приморско клуб ЕАД		4
Бялата лагуна АД	2	
Тихия кът АД	1	1
Общо	1262	472

Задържани суми за гаранционни ремонти:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Екострой АД	593	113
Бряст Д АД	45	2
Общо	638	115

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

24. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължения към доставчици	8819	1408
Получени аванси	5815	6656
Задържани суми за гаранционни ремонти	2942	370
Задължение за дивиденди	1608	2017
Данъчни задължения/без корпоративен данък/	406	147
Други задължения	217	222
Общо	19807	10820

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж	Просрочени до 3 месеца	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Просрочени над 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Доставки	857	4577	3186	47	152	8819
Гаранции	2942					2942
Общо	3799	4577	3186	47	152	11761

През 2017 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

Получени аванси	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Авансово получени наеми	2063	1826
Краткосрочни аванси от туроператори и други клиенти	3752	4830
Общо	5815	6656

Данъчни задължения:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Данък върху доходите на физическите лица	326	102
Данъци върху разходите	78	45
Туристически данък	2	
Общо	406	147

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 31.10.2017 година
- Пълна данъчна ревизия – до 31.12.2014 година
- Национален осигурителен институт – до 31.12.2014 година .

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Заплати и възнаграждения	620	462
<i>Тантиеми, дължими до 12 м.</i>		95
Текущи задължения по планове за дефинирани доходи	214	43
Задължения за социално и здравно осигуряване	346	106
Неизползвани отпуски	331	160
Социални и здравни осигуровки върху отпуските	55	27
Общо	1566	798

26. ПРИХОДИ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	76936	69558
Приходи от други съпътстващи туристически услуги	6036	4591
Приходи от наеми	5186	5303
Приходи от продажба на продукция	1	1
Общо	88159	79453

27. ДРУГИ ДОХОДИ/ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА - НЕТНО

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	286	250
- загуби от справедлива стойност	(59)	(406)
- печалби от справедлива стойност	345	656
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	303	844
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(276)	(868)
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	27	(24)
Приходи от продажба на материали	15	32
Отчетна стойност на продадените материали		(1)
Печалба от продажба на материали	15	31
Отписани задължения		3
Излишъци на материални запаси	299	129
Получени обезщетения	62	443
Приходи от финансираня	91	124
Продаден малотраен инвентар	128	142
Приходи от неустойки	214	
Други	42	79
Общо	1164	1177

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

28. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разходи за материали	12921	9403
Разходи за външни услуги	16128	14119
Разходи за персонала	24472	20381
Разходи за амортизации	12469	11569
Други оперативни разходи	1195	2660
Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки	15581	13479
Изменение на запасите от продукция	(19)	(53)
Общо	82747	71558

Включени в себестойност на продажбите	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Амортизация на ИМС (Приложение 3)	11623	10712
Амортизация на нематериални активи (Приложение 5)	36	31
Разходи за поддръжка и ремонт	4848	3418
Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки	15581	13479
Разходи за персонала (Приложение 29)	20576	16522
Материали за поддържане, гориво и консумативи	3275	3041
Ел.енергия и вода	3583	3121
Малотраен инвентар	4327	1749
Други материални разходи	97	118
Разходи за реклама и анимации	2031	1924
Транспортни разходи	1689	1382
Местни данъци и такси	1770	1403
Концесии	2231	2221
Съобщителни услуги	66	74
Застраховки	448	495
Такси резервации и др.	776	733
Консултантски услуги	111	27
Медицински услуги	96	88
Агротехнически услуги	189	75
Компенсации и рекламации	93	114
Банкови такси и комисионни	137	133
Раходи за наеми	99	107
Други разходи външни услуги	263	568
Командировки	179	185
Други разходи	44	53
Изменение на запасите от продукция	(19)	(53)
Общо	74149	61720

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Включени в общи и административни разходи	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Амортизация на ИМС (Приложение 3)	623	620
Амортизация на нематериални активи (Приложение 5)	187	206
Разходи за поддръжка и ремонт	397	292
Разходи за персонала (Приложение 29)	3896	3859
Материали за поддържане, гориво и консумативи	180	183
Ел.енергия и вода	1197	1043
Малотраен инвентар	49	35
Брак на ИМС и ИИ	46	1730
Транспортни разходи	201	198
Местни данъци и такси	103	68
Концесии	106	103
Съобщителни услуги	23	22
Застраховки	18	22
Консултантски услуги, одит, правни услуги	358	625
Разходи по съдебни спорове	184	85
Представителни разходи	59	18
Разходи за такси	55	10
Други разходи външни услуги	241	227
Командировки	238	210
Обезценка на вземания – начислени/(възстановени)	195	108
Други разходи	242	174
Общо	8598	9838

29. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	19136	15929
Възнаграждения на управленския персонал	665	756
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	3232	2636
Социални придобивки и надбавки	1147	989
Неизползвани отпуски	171	38
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	28	9
Обезщетения при пенсиониране – начислени/(изплатени)	93	24
Общо	24472	20381

30. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Положителни валутни курсови разлики	274	350
Приходи от лихви по заеми	126	195
Приходи от дивиденди	3779	1440
Положителни разлики от операции с инвестиции	10603	8259
Общо	14782	10244

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

31. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Отрицателни валутни курсови разлики	294	62
Разходи за лихви по заеми	1333	1792
Разходи за такси по банкови заеми	31	33
Разходи за лихви по финансов лизинг	10	8
Общо	1668	1895

32. 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:

	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	14022	14123
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	(1402)	(1411)
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(250)	(123)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	(1652)	(1534)

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат

	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Счетоводна печалба за годината	19690	17421
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2016 г.: 10%)	(1969)	(1742)
Данък върху непризнати разходи	(65)	(80)
Данък върху непризнати приходи	382	288
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	(1652)	(1534)

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	временна разлика	данък
Обезценка на инвестиции	(2163)	217			(2163)	217
Хеджиране				(9)	(92)	9
Начисления за персонал	(731)	73	24		(495)	49
Обезценка на вземания	(683)	68	(3)		(711)	71
Общо	(3577)	358	21	(9)	(3461)	346

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби 2017	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход 2017	временна разлика	данък
	31.12.2017	31.12.2017	2017	2017	31.12.2016	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	161973	(16198)	(245)		159493	(15951)
<i>Преоценъчни резерви</i>	<i>103020</i>	<i>(10302)</i>			<i>103020</i>	<i>(10302)</i>
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	18010	(1801)	(26)	16	17920	(1793)
<i>Преоценъчни резерви</i>	<i>10855</i>	<i>(1086)</i>		<i>16</i>	<i>11020</i>	<i>(1102)</i>
Общо	179983	(17999)	(271)	16	177413	(17744)
Отсрочени данъци – нето	176406	(17641)	(250)	7	173952	(17398)

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

33. ФИНАНСИРАНИЯ

Финансирането включва получени суми по:

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

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

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	25	15
Разсрочен доход след 12 месеца	318	353
Общо	343	368

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

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

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	38	61
Разсрочен доход след 12 месеца		38
Общо	38	99

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца		
Разсрочен доход след 12 месеца	700	
Общо	700	

За 2017г. са признати приходи от финансираня пропорционално на амортизациите за годината в размер на 91 хил. лв. (за 2016г. – 87 хил.лв.)

34. КОНЦЕСИИ

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

Договорът за концесия използването на плажа в Албена е подписан на 9 март 2009 г. за период от 10 години, а за плажа Батовски – на 5 август 1999 г. за период от 20 години.

Според тези договори Албена АД има следните права и задължения:

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

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

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

Концесионерът има следните задължения:

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

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

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

(а) еднократно, при получаване на концесионните права

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

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

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

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

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

35. 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 2017 и 2016 година:

Свързани лица	Вид на свързаност
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
Дрогерии Медика Албена ЕООД	Дъщерно предприятие до 23.10.2017г.
Екоагро АД	Дъщерно предприятие
Екоплод ЕООД	Дъщерно предприятие - до 19.05.2016 г.
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
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД	Дъщерно предприятие
Албена Автотранс АД	Дъщерно предприятие

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Алфа консулт 2000 ЕООД	Дъщерно предприятие
Ахтопол ризорт ЕАД	Дъщерно предприятие
България – 29 АД	Дъщерно предприятие
Добруджански текстил АД	Дъщерно предприятие до 19.10.2017 г.
Идис АД	Дъщерно предприятие
Ико-бизнес АД	Дъщерно предприятие до 19.10.2017 г.
Соколец Боровец АД	Дъщерно предприятие
Фохар АД	Дъщерно предприятие до 16.01.2017г.
Хемустурист АД	Дъщерно предприятие
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие
Медицински център Медикс България ООД	Асоциирано предприятие
Бряст Д АД	Асоциирано предприятие

Дружества под контрола на ключов управленски персонал са Ен Джи А АД, Ел Джи Ар Консулт ООД, Медиамакс груп ООД, Дарик Холдинг АД, Дарик радио АД, Фейском ООД, Аквапоникс България ЕООД, Ейч Ар Кепитъл АД, Рекламна агенция Дарик (РАД) ЕООД, Дарик скай ЕООД, Дарик Академия ЕООД, Дарик 90 София ЕООД, Цитадела ЕООД, Свимар ООД.

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

Покупки от свързани лица	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Екострой АД	5873	6540
Албена тур ЕАД	569	587
Екоагро АД	918	614
Интерскай АД	175	144
Фламинго турс ЕООД	206	362
Медицински център Медика Албена ЕАД	138	95
Бялата лагуна ЕАД	9	4
Актив СИП ООД	2	2
Приморско клуб ЕАД	5	5
Албена Автотранс АД	1278	1202
България 29 АД	1	1
Тихия кът АД	8	1
Хемус турист АД	12	1
Ико Бизнес АД	13	12
Добруджански Текстил АД		1
Фохар АД		1
<i>Асоциирани предприятия</i>		
Бряст Д АД	813	48
Общо	10020	9620

Видове покупки от свързани лица	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Покупка на туристически и транспортни услуги	2240	2296
Покупка на медицински услуги	138	95
Покупка на строителни услуги	361	350
Покупка на стоки, материали, дълготрайни материални активи	7281	6879
Общо	10020	9620

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Продажби на свързани лица	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
<i>Предприятие майка</i>		
Албена Холдинг АД		1
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена тур ЕАД	6386	5919
Фламинго турс ЕООД	2259	1892
Екоагро АД	598	635
Бялата лагуна ЕАД	130	61
Медицински център Медика Албена ЕАД	66	103
Перпетуум мобиле БГ АД	13	24
Приморско клуб ЕАД	5	13
Интерскай АД	52	43
Екострой АД	52	37
Хотел де Маск АД		6
Албена Автотранс АД	4	22
България 29 АД		3
Фохар АД		11
Хемустурист АД	2	5
Идис АД		13
Алфа Консулт ЕООД	2	4
Актив СИП ООД		4
Соколец Боровец АД	1	1
Общо	9570	8797
Видове продажби на свързани лица	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Продажба на туристически услуги	8645	7811
Наеми	661	566
Продажба на стоки, услуги, дълготрайни материални активи	264	420
Общо	9570	8797
Предоставени аванси:	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Еко агро АД		24
Актив СИП ЕООД	61	
Общо	61	24
Предоставени аванси за дълготрайни активи	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Екострой Д		530
Бряст Д АД	86	123
Еко агро АД		
	86	653
Предоставени заеми	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Хотел де Маск АД	27	101
Физически лица	30	
Общо	57	101

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Предоставени допълнителни парични вноски	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Фламинго турс ЕООД	880	
Общо	880	
Приходи от лихви по заеми	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Бялата лагуна ЕАД	1	18
Приморско клуб ЕАД	46	93
Албена Автотранс АД	40	67
Идис АД	15	13
Албена Холдинг АД	19	
Общо	121	191
Получени заеми и депозити	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Медицински център Медика Албена ЕАД		293
Общо		293
Приходи от дялови участия	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Алфа консулт ЕООД	2931	
Соколец Боровец АД	178	
България 29 АД	162	
Хемус Турист АД	79	
Фохар АД		508
Идис АД	156	119
Албена Тур ЕАД	273	141
Екоплод ЕООД		672
Общо	3779	1440

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 665 хил. лв. (2016 г. -756 хил.лв)

Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложения 11, 15, 21 и 23.

36. 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;

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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

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

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

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

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

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

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

Валутен риск

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

	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
31 декември 2017	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица		1556	2786		4342
Други нетекущи вземания		136	133		269
Текущи вземания от свързани лица		53	3212	2386	5651
Текущи търговски и други вземания		70	632	2	704
Инвестиции на разположение за продажба			11		11
Инвестиции, държани до падеж	101		4		105
Парични средства и еквиваленти	713	660	808	2	2183
	814	2475	7586	2390	13265

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

Финансови пасиви

Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг	32976	18371		51347
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	9553	15		9568
Търговски и други задължения	343	13197	46	13586
Задължения към свързани лица	87	1813		1900
	42959	33396	46	76401

31 декември 2016	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица			5827		5827
Други нетекущи вземания		136	186		322
Текущи вземания от свързани лица		982	3604	2575	7161
Текущи търговски и други вземания	32	313	567		912
Инвестиции на разположение за продажба			11		11
Инвестиции, държани до падеж	173		12		185
Срочни депозити			21		21
Парични средства и еквиваленти		4888	3019	313	8220
	205	6319	13247	2888	22659

Финансови пасиви

Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг		38967			38967
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг		16047			16047
Търговски и други задължения		303	3668	46	4017
Задължения към свързани лица		21	650		671
		55338	4318	46	59702

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.

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.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

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.

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

Матуритетен анализ

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

31 декември 2017	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 1 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица				4414	4414
Други нетекущи вземания				269	269
Текущи вземания от свързани лица	16	35	5654		5705
Текущи търговски и други вземания	101	603			704
Парични средства и еквиваленти	1282		901		2183
Инвестиции на разположение за продажба				11	11
Инвестиции, държани до падеж	50		4	51	105
	1449	638	6559	4745	13391

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 Г.

Финансови пасиви

Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг				55326	55326
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	235	293	10502		11030
Търговски и други задължения	3907	7987	1692		13586
Задължения към свързани лица	694	711	495		1900
	4836	8991	12689	55326	81842

31 декември 2016	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 1 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица				6226	6226
Други нетекущи вземания				322	322
Текущи вземания от свързани лица	4290	27	2889		7206
Текущи търговски и други вземания	864	5	43		912
Срочни депозити		2	19		21
Парични средства и еквиваленти	7845	202	173		8220
Инвестиции на разположение за продажба				11	11
Инвестиции, държани до падеж	58		5	122	185
	13057	236	3129	6681	23103
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг				41805	41805
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	215	292	16899		17406
Търговски и други задължения		3647	349	21	4017
Задължения към свързани лица		472	115	84	671
	215	4411	17363	41910	63899

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

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. На база тези сценарии се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент. Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към лихвения риск:

31 декември 2017	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		BGN '000
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	
Финансови активи	2078	2664	8523	13265
Финансови пасиви		58373	18028	76401
	<u>2078</u>	<u>(55709)</u>	<u>(9505)</u>	<u>(63136)</u>

31 декември 2016	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		BGN '000
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	2035	14483	6141	22659
Финансови пасиви		55014	4688	59702
	<u>2035</u>	<u>(40531)</u>	<u>1453</u>	<u>(37043)</u>

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 2017	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	2664	2677	13
Финансови пасиви	58373	58665	291
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(278)

31 декември 2016	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	14483	14555	72
Финансови пасиви	55014	55289	275
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(203)

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 2017 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 2017 г. и 31 декември 2016 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:

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Общо заеми и лизинг	60915	55014
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(2183)	(8220)
Нетен дълг	58732	46794
Общо собствен капитал	466914	449485
Общо капитал	525646	496279
Съотношение на задлъжнялост	11%	9%

37. 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 № 11 и 15.

Предоставени банкови гаранции за обезпечаване изпълнение на ангажименти по договори Министерството на Туризма за концесия на морски плажове:

Със срок до 31.01.2018 г. – 1 183 хил.лв.

Със срок до 31.01.2018 г. - 236 хил.лв

Със срок до 31.12.2018 г. – 10 хил.лв.

Със срок до 31.01.2019 г. – 1 183 хил.лв.

Със срок до 31.01.2019 г. - 236 хил.лв

Издадена банкова гаранция към ТД ГДО с цел обезпечаване на доставка на течни горива на стойност 50 хил.лв. със срок 28.02.2018 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.

АЛБЕНА АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

Поръчителства и предоставени гаранции

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2016 година за финансиране на инвестиции на Бялата Лагуна ЕАД с главница към 31 декември 2017 г. 9 839 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 2017 г. 1380 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 2017 г. 526 хил.лева.

Вписано е джиرو 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 2017 г. 510 хил.евро

Дружеството е съдлъжник по банков кредит в размер на 400 хил. лв. на дъщерно дружество Албена Автотранс АД.

Издадена банкова гаранция към Агенция митници от името на Интерскай АД на стойност 54 хил.лв. със срок до 30.06.2018 г.

Издадена банкова гаранция към ТД на НАП от името на Еко Агро АД с цел обезпечаване на доставка на течни горива на стойност 50 хил.лв. със срок 20.10.2018 г.

Съдебни спорове

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

Ангажменти за капиталови инвестиции

Планираните инвестиции за сезон 2018 г. са в размер на 23 000 хил.лв.

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

Лимити по неусвоени кредити

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

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN '000	BGN '000
със срок на действие до 2 години в т.ч.:		
- с плаващ лихвен процент	13 620	
- с фиксиран лихвен процент	2 347	
Общо	15 967	

38.СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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

39. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

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