

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА**

НА „АЛБЕНА” АД

към 30 септември 2018 ГОДИНА

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



МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

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

„Албена“ АД е най-голямата хотелиерска компания в България. Дружеството управлява множество дъщерни компании в индустрии, подкрепящи основния туристически бизнес - транспорт, медицина и балнеология, туроператорска дейност, селско стопанство, строителство. С разпореждане на Министерски съвет от 1991 г., съобразно изискванията на Търговския закон, съществуващата от 1969 г. Държавна фирма „Албена“ е преобразувана в Еднолично акционерно дружество „Албена“ ЕАД, впоследствие през 1997 г. преобразувано в акционерно дружество. „Албена“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българската фондова борса.

Седалището и адресът на управление на фирмата е:

к.к. Албена – 9620
обл. Добрич
България

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

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

- От тях с основна дейност **също хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна“ ЕАД, „Приморско Клуб“ ЕАД, Хемустурист АД, Соколец Боровец АД. Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности:
- **Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем**, – чрез „Албена Тур“ ЕАД, както и чрез „Фламинго Турс“ ЕООД със седалище в Германия
- **Международен и вътрешен транспорт** чрез Албена Автотранс АД
- **Медицинска и балнеологична дейност** – чрез „Медицински Център „Медика Албена“, Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена“ ЕООД както и Здравно учреждение „ЗУ Медика Албена“ АД
- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружество „Еко Агро“ АД
- **Строителство** – „Екострой“ АД, „Актив сип“ ООД
- **Авиодейност и летищна дейност** – чрез „Интерскай“ АД
- **Инвестиции** в инсталации за производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса - „Перпетуум Мобиле БГ“ АД
- **Инвестиции в REAL ESTATE** – „Тихия кът“ АД
- **Инвестиции в управление и стопанисване на недвижима собственост** – “Алфа Консулт 2000” ЕООД, “България 29” АД, “Идис” АД, “Hotel des Masques” SA Анзер, Швейцария. и “Ахтопол Ризорт” ЕАД- дъщерно дружество на “Идис” АД

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

Дъщерни предприятия регистрирани в страната:

| | Процент на инвестицията | |
|--|-------------------------|----------------|
| | 30.септември.18 | 31.Декември.17 |
| Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена | 100 | 100 |
| Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена | 100 | 100 |
| Албена тур ЕАД – к.к. Албена | 100 | 100 |
| Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско | 100 | 100 |
| Алфа консулт 2000 ЕООД | 100 | 100 |
| Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна | 100 | 100 |
| Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин | 99.99 | 99.99 |
| Идис АД – гр. Варна | 98.06 | 98.06 |
| 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 |
| България-29 АД - гр. София | 86.94 | 86.94 |
| Екострой АД – гр.Добрич | 67 | 67 |
| Тихия кът АД – гр.Балчик | 75 | 75 |
| Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена | 52.23 | 52.23 |

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:

| | Процент на инвестицията | |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------|
| | 30.септември.18 | 31.Декември.17 |
| 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 | |
|--|-------------------------|------------------|
| | 30 септември 2018 | 31 декември 2017 |
| Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Екострой АД | 67 | 67 |
| ДП Екострой Укайна – дъщерно дружество на Екострой АД до 19 март 2018 г. | 67 | 67 |
| Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД | 98.06 | 98.06 |

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

I. Финансова информация към края на третото тримесечие на 2018 г.**Резултат към края на третото тримесечие на 2018 г.**

Към месец септември 2018 г. приходите от дейността на Икономическа група Албена са в размер на 120 866 хил.лв., за същия период на предходната 2017 г. са реализирани 110 585 хил.лв.

Себестойността на продажбите е в размер на 90 079 хил.лв., при 82 380 хил.лв. за трето тримесечие на 2017 г. , а брутната консолидирана печалба за трето тримесечие на 2018 г. е в размер на 30 787 хил.лв.

Общите и административни разходи за периода са в размер на 8 575 хил.лв. Финансовите приходи за периода са 388 хил. лв., а финансовите разходи в размер на 1 454 хил. лв.

За периода на трето тримесечие на 2018 г. Група Албена реализира консолидирана печалба в размер на 21 132 хил.лв. срещу печалба от 23 809 хил.лв. към същия период на предходната година."

Отчет за финансовото състояние

Към 30.09.2018 г. активите на икономическа група Албена възлизат на 652 523 хил.лв., в т.ч. стойността на нетекущите активи е в размер на 615 720 хил.лв., а на текущите активи 36 803 хил.лв. Към 31.12.2017 г. активите на Групата по балансова стойност са били 616260 хил.лв.

Към 30.09.2018 г. сумата на капитала и резервите е в размер на 497 409 хил.лв., в т.ч. неконтролиращо участие 7 392 хил.лв. Нетекущите пасиви са в размер на 111 953 хил.лв., а текущите пасиви са в размер на 43 161 хил.лв.

Главните акционери на Групата към 30.09.2018 г. са следните:

| Акционери | 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 | 533 751 | 12.50% |
| Физически лица | 572 970 | 13.39% |
| Общо | 4 273 126 | 100.00% |

Последните промени в Устава на Дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 08 юли 2011г. Последните промени в органите на управление са вписани в Търговския регистър на 13 юли 2018 г.

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

Радосвет Крумов Радев –Председател на СД

Иван Колев Калинков – Член и зам.председател на СД

Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор

Маргита Петрова Тодорова - Член

Ди Ви Консултинг ЕООД

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

Публикуване на заверените годишни финансови отчети на „Албена” АД за 2017 г.

Годишният консолидиран финансов отчет и Доклада за дейността на Групата за 2017 г., както и всички останали законово изисквани документи са представени на КФН, БФБ и Обществеността. Публикувани са на www.x3news.com, www.investor.bg и на страниците на Албена <http://corporate.albena.bg/> и www.albena.bg

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

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

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

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

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

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

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

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

Валутен риск

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

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

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

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

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

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

Ликвиден риск

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

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

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

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

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

Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Поради наличието на известна концентрация на лихвен риск се

симулират различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. На база тези сценарии се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Управление на капиталовия риск

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

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

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

През март 2018 г. дъщерното дружество Екострой АД продаде 100 % от акционерното участие във ДП Екострой Украйна.

IV. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

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

19.11.2018 г.

Изпълнителен директор: Красимир Станев

Съставител: Здравка Иванова