

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА  
ДЕЙНОСТТА**

**НА „АЛБЕНА” АД**

**към 30 СЕПТЕМВРИ 2023 ГОДИНА**

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



## 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.

Седалището и адресът на управление на дружеството е:  
с.Оброчище 9630  
к.к. Албена , Административна сграда  
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; 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, “Hotel des Masques” SA Анзер, Швейцария.  
Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности:
- **Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем**, – чрез „Албена Тур” ЕАД, 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” ЕАД, Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена” ЕООД както и Здравно учреждение „ЗУ Медика Албена” АД
- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружество „Еко Агро” АД
- **Строителство** – „Екострой” АД,
- **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, “Идис” АД Актив сип” ЕООД

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.септ.23

31.Декември.22

Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена

100

100

Специализирана болница за рехабилитация	100	100
Медика Албена ЕООД – к.к. Албена		
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100	100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100
Алфа консулт 2000 ЕООД	100	100
Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна	100	100
Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	100	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.06
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	46.89	46.89

<b>Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:</b>	<b>Процент на инвестицията</b>	
	<b>30.септ.23</b>	<b>31.декември.22</b>
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89.43	89.43
Визит България ЕООД – Румъния	100	100
Фламинго Турс ЕООД - Германия	100	100

<b>Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:</b>	<b>Процент на инвестицията</b>	
	<b>30.септ.23</b>	<b>31.Декември.22</b>
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	98.06	98.

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 трето тримесечие на 2023 г.**

### **Резултат към края на трето тримесечие на 2023 г.**

Към месец септември 2023 г. приходите от дейността на Икономическа група Албена са в размер на 114 427 хил.лв., в т.ч. други приходи 2 771 хил лв, за същия период на предходната 2022 г.са реализирани 110 561 хил.лв, в т.ч. други приходи 13 365 хил лв..

Разходите по икономически елементи са в размер на 105 718 хил.лв., при 104 302 хил.лв. за същия период на 2022 г.

Финансови приходи са в размер на 102 хил лв, а финансовите разходи са в размер на 2 233 хил. лв.

За периода на трето тримесечие на 2023 г. Група Албена реализира консолидирана печалба преди облагане с данъци в размер на 6 623 хил.лв., при печалба 5 237 хил. лв за същия период на предходната година.

## Отчет за финансовото състояние

Към 30.09.2023 г. активите на икономическа група Албена възлизат на 617 850 хил.лв., в т.ч. стойността на нетекущите активи е в размер на 577 242 хил.лв., а на текущите активи 40 608 хил.лв. Към 31.12.2022 г. активите на Групата са били 607 892 хил.лв.

Към 30.09.2023 г. сумата на капитала и резервите е в размер на 488 214 хил.лв., в т.ч. неконтролиращо участие 7 797 хил.лв. Нетекущите пасиви са в размер на 101 056 хил.лв., а текущите пасиви са в размер на 28 580 хил.лв.

Разпределението на акционерния капитал на дружеството – майка Албена АД е както следва:

Акционери	към 30 септември 2023 г.	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 728 964	63.86%
УПФ Доверие	265 359	6.21%
ЗУПФ Алианс България	164 959	3.86%
Албена АД	54 331	1.27%
Други юридически лица	470 271	11.01%
Физически лица	589 242	13.79%
<b>Общо</b>	<b>4 273 126</b>	<b>100%</b>

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

Членовете на Съвета на директорите са преизбрани за нов 5-годишен мандат, като решението е вписано в Търговския регистър на 08.08.2023 г.

Последните промени в органите на управление са вписани в Търговския регистър на 22 декември 2021г.

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

Миглена Петкова Пенева – председател на СД

Маргита Петрова Годорова – Член и зам.председател на СД

Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор

Пламен Гочев Димитров – Член

Ди Ви Консултинг ЕООД - Член

Албена АД се представлява и управлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

## Публикуване на заверените годишни финансови отчети на „Албена” АД за 2022 г.

Годишният консолидиран финансов отчет и Доклада за дейността на Групата за 2022 г., както и всички останали законово изисквани документи са представени на КФН, БФБ и Обществеността. Публикувани са на [www.x3news.com](http://www.x3news.com), [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и на страниците на Албена <https://albena.bg/bg/korporativna-informaciya>

## 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 Групата да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Групата е изложена на три компонента на пазарния риск:

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

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

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

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране”, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на хеджиране само за салдата в повишение. 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 популателна 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 и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Групата генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

### **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.

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 тя 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**

Няма значими събития от началото на финансовата година, оказали влияние върху резултатите във финансовия отчет освен продължаващия военен конфликт в Украйна и произтичащите от него негативни ефекти върху икономическата активност, цената на основните суровини и материали, включително на енергоносителите и инфлацията

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

През първо тримесечие са предоставени средства от „Тихия кът“ АД ЕИК 124652364 на „Албена“ АД в размер на 1 700 хил. лв.

През първо тримесечие са предоставени средства от Албена тур ЕАД ЕИК 124507696 Албена АД в размер на 2 347 хил лв

През първо тримесечие са предоставени средства от Ахтопол ризорт ЕАД ЕИК 202634884 на Перпетуум мобиле БГ АД ЕИК202009651 в размер на 250 хил лв

През второ тримесечие са предоставени средства от Албена тур ЕАД ЕИК 124507696 на Приморско клуб ЕАД в размер на 786 хил лв

През второ тримесечие са предоставени средства от „Тихия кът“ АД ЕАД ЕИК 124652364 на Хотел де Маск Швейцария в размер на 100 хил CHF

През първо тримесечие СД на Албена АД взе решение за одобрение на сделка между Албена АД и заинтересовано лице – Бряст-Д АД по чл.114 ЗППЦК за сума в размер на 349 хил лв Сделката е по повод изпълнение на инвестиционната програма на Албена АД.

През второ тримесечие СД на Албена АД взе решение за одобрение на сделка между Албена АД и заинтересовано лице – Бряст-Д АД по чл.114 ЗППЦК за сума в размер на 34 хил лв Сделката е по повод изпълнение на инвестиционната програма на Албена АД.

29.11.2023 г.  
Албена

Красимир Станев  
Изпълнителен директор