

**АЛБЕНА АД**

***ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
И ОДИТОРСКИ ДОКЛАД***

***31 декември 2024***

## **СЪДЪРЖАНИЕ:**

|                                                                              |         |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....                             | 3 стр.  |
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД..... | 4 стр.  |
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА.....                              | 5 стр.  |
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....                                  | 6 стр.  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ .....                   | 7 стр.  |
| ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА .....                               | 49 стр. |
| ДОКЛАД ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА .....             | 78 стр. |
| ДЕКЛАРАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.100Н, АЛ. 4, Т. 4 ОТ ЗППЦК.....                     | 85 стр. |
| ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР                                                 |         |
| ДЕКЛАРАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 3, Т. 4 ОТ ЗППЦК                         |         |

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
към 31 декември 2024 г.

|                                                  | Прило-<br>жение<br>№ | 31.12.2024<br>хил. лв. | 31.12.2023<br>хил. лв. |
|--------------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Нетекущи активи</b>                           |                      |                        |                        |
| Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи | 3                    | 367 923                | 371 872                |
| Инвестиционни имоти                              | 4                    | 43 428                 | 41 410                 |
| Инвестиции в дъщерни и в други дружества         | 5                    | 122 476                | 122 476                |
| Дългосрочни вземания                             | 6                    | 30 224                 | 33 250                 |
| Финансови активи                                 | 7                    | 13                     | 13                     |
| <b>Всичко нетекущи активи</b>                    |                      | <b>564 064</b>         | <b>569 021</b>         |
| <b>Текущи активи</b>                             |                      |                        |                        |
| Материални запаси                                | 8                    | 2 754                  | 2 840                  |
| Търговски и други вземания                       | 9                    | 10 614                 | 8 298                  |
| Парични средства                                 | 10                   | 1 025                  | 6 233                  |
| <b>Всичко текущи активи</b>                      |                      | <b>14 393</b>          | <b>17 371</b>          |
| <b>Всичко активи</b>                             |                      | <b>578 457</b>         | <b>586 392</b>         |
| <b>Капитал</b>                                   |                      |                        |                        |
| Основен капитал                                  | 11                   | 4 273                  | 4 273                  |
| Изкупени собствени акции                         |                      | (2 528)                | (2 366)                |
| Резерви                                          |                      | 319 622                | 319 574                |
| Натрупани резултати                              |                      | 165 462                | 160 705                |
| <b>Всичко капитал</b>                            |                      | <b>486 829</b>         | <b>482 186</b>         |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                           |                      |                        |                        |
| Задължения по заеми и лизингови договори         | 12                   | 44 811                 | 61 178                 |
| Отсрочени данъчни пасиви                         | 13                   | 16 953                 | 16 388                 |
| Задължения към персонала при пенсиониране        | 14                   | 318                    | 236                    |
| Правителствени дарения                           | 15                   | 432                    | 502                    |
| Други дългосрочни задължения                     | 16                   | 438                    | 2 250                  |
| <b>Всичко нетекущи пасиви</b>                    |                      | <b>62 952</b>          | <b>80 554</b>          |
| <b>Текущи пасиви</b>                             | 17                   | <b>28 676</b>          | <b>23 652</b>          |
| <b>Всичко пасиви</b>                             |                      | <b>91 628</b>          | <b>104 206</b>         |
| <b>Всичко капитал и пасиви</b>                   |                      | <b>578 457</b>         | <b>586 392</b>         |

Изпълнителен директор:  
Красимир Веселинов Станев

Заверил съгласно одиторски доклад:  
Приморска одиторска компания ООД  
Одиторско дружество № 086

Съставител:  
Християн Христов Стоянов

Илия Илиев № 0483  
Регистриран одитор,  
отговорен за одита  
Управител

28 март 2025 г.

Приложението от стр. 7 до стр. 48 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
за годината, завършваща към 31 декември 2024

|                                                                            | Прило-<br>жение | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2024 | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                            | №               | хил. лв.                                 | хил. лв.                                 |
| Приходи от продажби                                                        | 18              | 95 526                                   | 87 080                                   |
| Други приходи от дейността                                                 | 19              | 4 486                                    | 1 847                                    |
| <b>Общо приходи от дейността</b>                                           |                 | <b>100 012</b>                           | <b>88 927</b>                            |
| Балансова стойност на продадени стоки                                      |                 | 17 418                                   | 17 108                                   |
| Разходи за материали                                                       | 20              | 10 130                                   | 9 788                                    |
| Разходи за външни услуги                                                   | 21              | 18 208                                   | 16 646                                   |
| Разходи за персонала                                                       | 22              | 28 797                                   | 28 003                                   |
| Разходи за амортизация                                                     | 3               | 14 612                                   | 14 805                                   |
| Други оперативни разходи                                                   | 23              | 5 662                                    | (823)                                    |
| <b>Всичко разходи по икономически елементи</b>                             |                 | <b>94 827</b>                            | <b>85 527</b>                            |
| <b>Изменение на запазите от продукция</b>                                  |                 | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                 |
| Финансови приходи                                                          | 24,1            | 3 933                                    | 2 677                                    |
| Финансови разходи                                                          | 24,2            | (3 249)                                  | (4 251)                                  |
| <b>Всичко финансови приходи/(разходи)</b>                                  |                 | <b>684</b>                               | <b>(1 574)</b>                           |
| <b>Печалба/(загуба) преди облагане с данъци</b>                            |                 | <b>5 869</b>                             | <b>1 826</b>                             |
| <b>Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата</b>                         | 25              | <b>(565)</b>                             | <b>(97)</b>                              |
| <b>Печалба/(загуба) за периода</b>                                         |                 | <b>5 304</b>                             | <b>1 729</b>                             |
| <b>Пера, които не могат да се рекласифицират към приходите и разходите</b> |                 |                                          |                                          |
| Актьорски печалби/(загуби)                                                 |                 | 49                                       | 16                                       |
| Данъчен ефект върху актьорски печалби/(загуби)                             |                 | -                                        | -                                        |
| <b>Други всеобхватни приходи/(разходи)</b>                                 |                 | <b>49</b>                                | <b>16</b>                                |
| <b>Общ всеобхватен доход/(загуба) за периода</b>                           |                 | <b>5 353</b>                             | <b>1 745</b>                             |
| <b>Доход/(загуба) на една акция в лв.</b>                                  | 26              | <b>1,24</b>                              | <b>0,40</b>                              |

Изпълнителен директор:  
Красимир Веселинов Станев

Съставител:  
Християн Христов Стоянов

28 март 2025 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:  
Приморска одиторска компания ООД  
Одиторско дружество № 086

Илия Илиев № 0483  
Регистриран одитор,  
отговорен за одита  
Управител

Приложението от стр. 7 до стр. 48 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА**  
за годината, завършваща към 31 декември 2024

|                                                            | Основен капитал | Изкупени собствени акции | Законови и допълнителни резерви | Преоценъчни резерви | Резерв от преоценка на задължения по план за дефинирани доходи | Неразпределени печалби/ (непокрити загуби) | Печалба/ (загуба) | Общо капитал   |
|------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                                            | ХИЛ. ЛВ.        | ХИЛ. ЛВ.                 | ХИЛ. ЛВ.                        | ХИЛ. ЛВ.            | ХИЛ. ЛВ.                                                       | ХИЛ. ЛВ.                                   | ХИЛ. ЛВ.          | ХИЛ. ЛВ.       |
| <b>Салдо към 1 януари 2023 г.</b>                          | <b>4 273</b>    | <b>(1 975)</b>           | <b>217 006</b>                  | <b>102 644</b>      | <b>(92)</b>                                                    | <b>158 230</b>                             | <b>992</b>        | <b>481 078</b> |
| Печалба за периода                                         |                 |                          |                                 |                     |                                                                |                                            | 1 729             | 1 729          |
| Друг всеобхватен доход за периода                          |                 |                          |                                 |                     | 16                                                             |                                            |                   | 16             |
| <b>Общ всеобхватен доход за периода</b>                    |                 |                          |                                 |                     |                                                                |                                            |                   | <b>1 745</b>   |
| Разпределение на печалбата, в т.ч.                         |                 |                          |                                 |                     |                                                                | 528                                        | (992)             | (464)          |
| Резерви                                                    |                 |                          |                                 |                     |                                                                | 992                                        |                   |                |
| Дивиденди                                                  |                 |                          |                                 |                     |                                                                | (464)                                      |                   |                |
| Дивиденди с изтекля давност                                |                 |                          |                                 |                     |                                                                | 218                                        |                   | 218            |
| Обратно изкупуване на ценни книжа                          |                 | (391)                    |                                 |                     |                                                                |                                            |                   | (391)          |
| <b>Салдо на 31 декември 2023 г.</b>                        | <b>4 273</b>    | <b>(2 366)</b>           | <b>217 006</b>                  | <b>102 644</b>      | <b>(76)</b>                                                    | <b>158 976</b>                             | <b>1 729</b>      | <b>482 186</b> |
| Печалба за периода                                         |                 |                          |                                 |                     |                                                                |                                            | 5 304             | 5 304          |
| Друг всеобхватен доход за периода                          |                 |                          |                                 |                     | 49                                                             |                                            |                   | 49             |
| <b>Общ всеобхватен доход за периода</b>                    |                 |                          |                                 |                     |                                                                |                                            |                   | <b>5 353</b>   |
| Разпределение на печалбата, в т.ч.                         |                 |                          |                                 |                     |                                                                | 1 181                                      | (1 729)           | (548)          |
| Резерви                                                    |                 |                          |                                 |                     |                                                                | 1 729                                      |                   | -              |
| Дивиденди                                                  |                 |                          |                                 |                     |                                                                | (548)                                      |                   | -              |
| Прехвърляне на преоценъчен резерв в неразпределена печалба |                 |                          |                                 | (1)                 |                                                                | 1                                          |                   | -              |
| Обратно изкупуване на ценни книжа                          |                 | (162)                    |                                 |                     |                                                                |                                            |                   | (162)          |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>                       | <b>4 273</b>    | <b>(2 528)</b>           | <b>217 006</b>                  | <b>102 643</b>      | <b>(27)</b>                                                    | <b>160 158</b>                             | <b>5 304</b>      | <b>486 829</b> |

Изпълнителен директор:  
Красимир Веселинов Станев

Заверил съгласно одиторски доклад:  
Приморска одиторска компания ООД  
Одиторско дружество № 086

Съставител:  
Християн Христов Стоянов  
28 март 2025 г.

Илия Илиев № 0483  
Регистриран одитор,  
отговорен за одита  
Управител

Приложението от стр. 7 до стр. 48 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
за годината, завършваща към 31 декември 2024

|                                                      | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2024<br>хил. лв. | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2023<br>хил. лв. |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Наличности от парични средства на 1 януари</b>    | <b>6 233</b>                                         | <b>937</b>                                           |
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>          |                                                      |                                                      |
| Постъпления от клиенти и други дебитори              | 102 558                                              | 95 570                                               |
| Плащания на доставчици и други кредитори             | (48 373)                                             | (48 598)                                             |
| Плащания за заплати, осигуровки и други              | (28 036)                                             | (26 555)                                             |
| Възстановени (платени) данъци                        | (2 640)                                              | (2 057)                                              |
| Получени правителствени дарения                      | 77                                                   | 246                                                  |
| Други парични плащания                               | (158)                                                | (293)                                                |
| <b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>    | <b>23 428</b>                                        | <b>18 313</b>                                        |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>       |                                                      |                                                      |
| Предоставени заеми                                   | (16)                                                 | (18)                                                 |
| Плащане за покупка на нетекущи активи                | (11 472)                                             | (11 656)                                             |
| Плащания за обратно изкупуване на акции              | (162)                                                | (391)                                                |
| Постъпления от продажба на инвестиции                | -                                                    | 708                                                  |
| Постъпления от погасени заеми                        | 267                                                  | 4 302                                                |
| Получени дивиденди                                   | 462                                                  | 305                                                  |
| <b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b> | <b>(10 921)</b>                                      | <b>(6 750)</b>                                       |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>           |                                                      |                                                      |
| Получени заеми                                       | 3 169                                                | 11 586                                               |
| Платени заеми                                        | (17 273)                                             | (14 489)                                             |
| Платени лизингови вноски                             | (10)                                                 | (5)                                                  |
| Платени лихви и банкови комисионни                   | (3 100)                                              | (2 927)                                              |
| Платени дивиденди                                    | (496)                                                | (427)                                                |
| <b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>     | <b>(17 710)</b>                                      | <b>(6 262)</b>                                       |
| <b>Изменение на наличностите през годината</b>       | <b>(5 203)</b>                                       | <b>5 301</b>                                         |
| <b>Нетни изменения във валутните курсове</b>         | <b>(5)</b>                                           | <b>(5)</b>                                           |
| <b>Парични наличности в края на периода</b>          | <b>1 025</b>                                         | <b>6 233</b>                                         |

Изпълнителен директор:  
Красимир Веселинов Станев

Съставител:  
Християн Христов Стоянов

28 март 2025 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:  
Приморска одиторска компания ООД  
Одиторско дружество № 086

Илия Илиев № 0483  
Регистриран одитор,  
отговорен за одита  
Управител

Приложението от стр. 7 до стр. 48 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г.**

**1. Корпоративна информация**

**Албена** (дружеството) е регистрирано като акционерно дружество и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 834025872. Седалището и адресът на управление на дружеството е курортен комплекс „Албена“. Дружеството е публично дружество и неговите акции се търгуват на Българската фондова борса. Предметът на дейност на дружеството е свързан преди всичко с предоставяне на хотелиерски услуги и свързаните с тях туроператорска, агентийска и ресторантьорска дейност, строителство и поддържане на инфраструктурата в курортен комплекс „Албена“.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Към датата на изготвянето на настоящия индивидуален финансов отчет дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от пет члена и се представлява от изпълнителния директор. Настоящият индивидуален годишен финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите за издаване на 27 март 2025 г.

Съветът на директорите се състои от следните членове:

Миглена Петкова Пенева – председател на СД

Маргита Петрова Тодорова – Член и зам.председател на СД

Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор

Пламен Гочев Димитров – Член

Даниела Панова Петкова - Член

Дружеството се представлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

**2. Описание на приложимата счетоводна политика**

**2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет**

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2024 г. се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 г. Съгласно този закон търговските дружества в България съставят финансовите си отчети на базата на Националните счетоводни стандарти, приети от Министерския съвет (НСС). Някои изчерпателно изброени в Закона за счетоводството търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Тези търговски дружества, които са приели и прилагат МСС по реда на отменения Закон за счетоводството, могат да продължат с тяхното приложение и в бъдеще, или да направят еднократен преход към НСС. Дружеството отговаря на критерия за предприятие, чиито прехвърлими ценни книжа са допуснати за търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз, което изисква задължителното прилагане на МСС. Затова настоящият индивидуален годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Това са стандартите, които са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 г. на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагане на Международните счетоводни стандарти. Към 31 декември 2024 г. към тях се включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Съветът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)**

### **2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет (продължение)**

Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните и значително по-сложните въпроси, които се третират в тях. Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия индивидуален финансов отчет.

### **2.2. Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от дружеството**

Промените в МСС, които са в сила от 1 януари 2024 г., не са оказали и не се очаква да окажат ефект върху прилаганата счетоводна политика по отношение на изготвяните от дружеството годишни финансови отчети. Освен това ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в индивидуалния си годишен финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или все още неодобрени от Европейския съюз, отнасящи се до прилагането им през 2024 г. и в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно изброяване на наименованията на стандарти и на разяснения към тях, които не се прилагат и не се очаква това да стане по отношение на дейността на дружеството, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на отчетна информация от настоящия индивидуален финансов отчет.

### **2.3. Приложима мерна база**

Настоящият индивидуален годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2024 г. и за 2023 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

### **2.4. Оценяване по справедлива стойност**

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за дружеството, или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите.



## **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)**

### **2.4. Оценяване по справедлива стойност (продължение)**

Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели в предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

### **2.5. Консолидация**

Към 31 декември 2024 г. дружеството притежава инвестиции в дъщерни и в асоциирани дружества, регистрирани в страната и чужбина. В настоящия финансов отчет инвестициите в дъщерните дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*. Дружеството изготвя и консолидирани финансови отчети, които съгласно изискванията на регулаторните органи за публичните дружества в България и наложилите се традиции, се представят след одобряване на индивидуалните финансови отчети.

### **2.6. Действащо предприятие**

Финансовият отчет на Дружеството към 31 декември 2024 година е изготвен на база принципа за действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до, дванадесет месеца от края на отчетния период.

Въпреки че към 31 декември 2024 година текущите пасиви на дружеството превишават текущите му активи с 14,283 хил. лв., ръководството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще, чрез повишаване ефективността от дейността, разсрочване и предоговаряне на задълженията си и финансова подкрепа от акционерите, поради което настоящият финансов отчет не съдържа корекции, които биха били необходими, ако би бил изготвен на друга база и без да се приложи принципа на действащо предприятие.

### **2.7. Сравнителни данни**

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. В случай че дружеството е извършило промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно или ако е извършило преизчисления или рекласификации на отделни пера, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние

## **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)**

### **2.7. Сравнителни данни (продължение)**

и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- а) към края на предходния отчетен период;
- б) към началото на най-ранния сравним период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

### **2.8. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Настъпилите промени във вече направените приблизителни счетоводни оценки се отразяват за периода, в който са станали известни, както и в бъдещи отчетни периоди, ако се отнасят до тях. Всички приблизителни счетоводни оценки и предположения са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

### **2.9. Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути като използва курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

### **2.10. Управление на финансовите рискове**

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)**

### **2.10. Управление на финансовите рискове (продължение)**

Ръководството на дружеството текущо идентифицира, измерва и наблюдава финансовите рискове с помощта на различни контролни механизми, за да определи адекватни цени на услугите, цената на привлечените средства и адекватно поддържане на свободни ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

#### **2.10.1. Валутен риск**

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на значим риск от курсови разлики поради това, че стоките и услугите се заплащат на доставчиците и се продават на клиентите изключително в български левове, чиито курс е обвързан с този на еврото.

#### **2.10.2. Лихвен риск**

Финансовите инструменти, които потенциално излагат дружеството на лихвен риск, са предимно банковите кредити и договорите за финансов лизинг. Тъй като при повечето заеми и лизинги договореният лихвен процент е с фиксирана надбавка над Юрибор или с фиксиран лихвен процент, дружеството потенциално е изложено на риск на паричния поток. Ръководството на дружеството не счита, че са налице условия за съществена промяна в договорните лихвени проценти, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползваните към 31 декември 2024 г. кредити и лизинги.

#### **2.10.3. Ценови риск**

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, защото неговите приходи се ценообразуват на основата на пазарни цени за извършваните услуги, които се актуализират регулярно. Дружеството не притежава активи, чиито цени пряко са обвързани с цените на международните пазари.

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.

#### **2.10.4. Кредитен риск**

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти. Дружеството събира своите вземания от клиенти предимно по банков път на основата на сключени договори, поради което ръководството не счита, че съществуват значими кредитни рискове. Дружеството не предоставя кредитни периоди на клиентите си, като голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Значителна част от вземанията на дружеството са от свързани лица в икономическата му група. Дружеството управлява кредитния риск посредством наложена политика за оценка на клиентите. Основните количествени и качествени фактори, които оказват влияние за оценка на потенциалните и настоящите клиенти с кредитна история, на тяхната платежоспособност, очакван обем на продажбите, репутацията им и други.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**2.10. Управление на финансовите рискове (продължение)**

**2.10.5. Ликвиден риск**

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените срокове. При определени случаи дружеството използва финансови инструменти, които са с висока степен на ликвидност, като те допълнително осигуряват доходност от притежаването им и възможност за използването на тези парични средства.

**2.11. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние**

**2.11.1. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията, с изключение на сградите, са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е възприело стойностна граница от 500 лв. при определяне на даден актив като дълготраен. Отделни нетекущи активи са били преоценявани на база индекси, публикувани от Националния статистически институт в съответствие с изискванията на Националното счетоводно законодателство до края на 2001 г. При прехода към прилагане на МСС тези активи са били представени на база същата тази проявяваща се тогава стойност, която е била приета за справедливата им стойност към датата на прехода.

Дружеството представя сградите по тяхната справедлива стойност, определена от независим оценител към датата на отчета. От извършените преоценки е формиран преоценъчен резерв, представен като част от капитала. Преоценъчният резерв се признава като неразпределена печалба след като преоцененият актив бъде отписан. Към датата на отчета за финансовото състояние, ръководството на дружеството е направило преглед на справедливата стойност на притежаваните земи, сгради, машини и съоръжения и счита, че няма съществена промяна в тяхната стойност.

Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Имоти, машини и съоръжения, които са наети по договор за финансов лизинг са представени в отчета за финансовото състояние и се амортизират по начин, по който се амортизират собствените. Тези активи първоначално се оценяват и представят по справедливата им стойност към датата на наемането им. Лихвените разходи се признават в отчета за всеобхватния доход на линейна база съгласно погасителен план.

Преносните стойности на имотите, машините и съоръженията подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)

### 2.11. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние (продължение)

#### 2.11.2. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

Преносната стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка ежегодно, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че преносната стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

#### 2.11.3. Амортизация на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

Амортизацията на имотите, машините и съоръженията и нематериалните активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите в процес на строителство и подобрене, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация. По групи активи са прилагани следните норми, изразени в години полезен живот:

| Групи дълготрайни активи              | 2024 г. | 2023 г. |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Сгради                                | 4 - 100 | 4 - 100 |
| Машини и съоръжения                   | 2 - 50  | 2 - 50  |
| Транспортни средства                  | 4 - 20  | 4 - 20  |
| Стопански инвентар и други            | 2-20    | 2-20    |
| Растения носители (лозови масиви)     | 7-25    | 7-25    |
| Програмни продукти                    | 4-10    | 4-10    |
| Други дълготрайни нематериални активи | 5-20    | 5-20    |

Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности, с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми.

#### 2.11.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща и първоначалните разходи по придобиването им.

След първоначалното им признаване, инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, която се определя от лицензирани оценители с подходяща квалификация.

Към датата на отчета за финансовото състояние, ръководството на дружеството е направило преглед на справедливата стойност на инвестиционните имоти и направената преоценка е отразена в отчета съгласно възприетата счетоводна политика.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**2.11. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние  
(продължение)**

**2.11.5. Инвестиции в дъщерни дружества**

Дъщерни дружества са тези, които се контролират от дружеството-майка. Контролът се проявява, когато дружеството-майка упражнява права върху променлива възвращаемост от своето участие в дъщерното дружество и има способност да оказва влияние върху тази възвращаемост посредством властта си. В индивидуалните финансови отчети тези инвестиции се оценяват по цена на придобиване, намалена с разходите за обезценка, ако това се налага.

**2.11.6. Инвестиции в асоциирани дружества**

Асоциирани дружества са тези, в които инвеститорът има значително влияние, но не и контрол върху дейността им. В индивидуалните финансови отчети инвестициите в асоциирани дружества се отчитат по цена на придобиване, намалена с евентуалните разходи за обезценка.

**2.11.7. Материални запаси**

При тяхната покупка материалните запаси са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението им се извършва по метода на „средно претеглената цена“ за хранителните продукти в ресторантите и “първа входяща-първа изходяща” за всички останали. В края на годината те се оценяват по по-ниската между цената на придобиване и нетната им реализируема стойност.

**2.11.8. Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всяка договореност, която поражда едновременно финансов актив за едната страна и финансов пасив или капиталов инструмент за другата страна. Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството стане страна по договорните условия на съответния инструмент.

При първоначалното им признаване финансовите активи/(пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която те възникват, с изключение на финансовите активи/(пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за всеобхватния доход. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. За целите на последващото оценяване, дружеството класифицира през текущия и предходните отчетни периоди финансовите активи и пасиви в следните категории - вземания и предоставени аванси, парични средства и еквиваленти, дългосрочни и краткосрочни пасиви по сключени договорености. Класифицирането в съответната група зависи от целта и срочността, при които е сключен договорът.

**(а) Финансови активи на разположение за продажба**

Дружеството представя като финансови активи на разположение за продажба инвестициите в други търговски дружества, които му осигуряват до 20% от гласовете в тях. Тези инвестиции се отчитат по цена на придобиване, намалена с разходите за евентуалната обезценка.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**2.11. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние  
(продължение)**

**2.11.8. Финансови инструменти (продължение)**

**(б) Търговски и други вземания**

Търговските вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2024 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че то няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се представят в отчета за всеобхватния доход като текущи разходи.

Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се извършва през отчета за всеобхватния доход и се отчита като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

**(в) Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2024 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки, в каса, както и невъзстановените суми в подотчетни лица.

**(г) Дългосрочни задължения**

Дългосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2024 г.

**(д) Краткосрочни задължения**

Краткосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2024 г.

**2.11.9. Основен капитал**

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация, и е намален с номиналната стойност на изкупените собствени акции.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**2.11. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние  
(продължение)**

**2.11.10. Резерви**

Резервите на дружеството се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. Резервите на дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружеството.

**2.11.11. Преоценъчен резерв**

Като преоценъчен резерв в отчета за финансовото състояние на дружеството е представен резултата от извършваните преоценки до справедливата стойност на част от притежаваните от дружеството имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти. Преоценъчният резерв се признава като неразпределена печалба след отписването на съответния актив от отчета за финансовото състояние на дружеството.

**2.11.12. Задължения към наети лица**

**(а) Планове за дефинирани вноски**

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Дружеството начислява в отчета за всеобхватния доход и превежда дължимите суми по плановете за дефинирани вноски.

**(б) Платен годишен отпуск**

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

**(в) Дефинирани доходи при пенсиониране**

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудовия стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

**2.12. Провизии за задължения**

Провизии за задължения се начисляват в отчета за всеобхватния доход и се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност икономически ползи да бъдат необходими за покриването му. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци, отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.



**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**2.13. Лизингови договори**

*Дружеството като лизингополучател*

Към датата на сключването Дружеството оценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Дружеството признава право на ползване и съответното лизингово задължение за всички лизингови договори по които е лизингополучател, с изключение за краткосрочните лизинги (със срок от 12 месеца или по-малко) и за лизинги за активи с ниска стойност (такива като таблети, компютри, малък стопански инвентар и телефони). За тези договори Дружеството признава плащанията на наемите като оперативни разходи на линейна база за срока на договора, освен в случаите когато друга база е по-подходяща за периода от време през което се консумират изгодите от наетите активи.

*Дружеството като лизингополучател (продължение)*

Първоначално лизинговото задължение се оценява по сегашната стойност на лизинговите вноски, които подлежат на плащане към датата на сключване на договора, дисконтирана с лихвения процент, заложен в договора, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, се използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.

Лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинга, обхващат:

- фиксирани плащания (включително фиксираните по същество плащания) минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- цената на упражняване на опция за покупка, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; и
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на лизингополучателя.

Лизинговото задължение се представя на отделен ред в отчета за финансовото състояние. Пасивът по лизинга се оценява последващо като се увеличава преносната му стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга (като се използва метода на ефективния лихвен процент) и се намалява преносната му стойност, за да отрази извършените лизингови плащания.

Дружеството преоценява пасива по лизинга (и прави съответните корекции на свързаното право на ползване) в случаите когато:

- има промяна в срока на лизинговия договор или има промяна в оценката на опция за закупуване на основния актив, направена съобразно събитията и обстоятелствата. В тези случаи се преоценява пасива по лизинга, като се дисконтират коригираните лизингови плащания с коригирани дисконтов процент;
- има промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичаща от промяна в индекс или процент или промяна в сумите, които се очаква да бъдат дължими по гаранции за остатъчна стойност. В тези случаи пасива по лизинга се преоценява като се дисконтират променените лизингови плащания с непроменен дисконтов процент (освен ако промяната в лизинговите плащания произтича от промяна в

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**2.13. Лизингови договори (продължение)**

плаващите лихвени проценти когато се използва коригиран дисконтов процент, който отразява промените в лихвения процент);

- има изменение в лизингов договор и то не е отчетено като отделен лизинг, в който случай пасивът по лизинга се преоценява за променените условия като се дисконтират коригираните лизингови плащания на база коригирания дисконтов процент към ефективната дата на промяната.

Дружеството не е извършвало такива корекции в текущия период.

*Дружеството като лизингополучател (продължение)*

Първоначалната оценка на активите с право на ползване включва размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата, минус получените стимули по лизинга и всички първоначалните преки разходи. Последващо активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Правото на ползване се амортизира за по-краткия от срока на лизинга или полезния живот на наетия актив. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на този договор или ако в разходите за актива с право на ползване е отразено упражняването на опция за закупуване и Дружеството възнамерява да упражни тази опция, активът с право на ползване се амортизира за срока на полезния му живот. Амортизацията започва да се начислява от началната дата на лизинговия договор.

Активите с право на ползване се представят на отделен ред в отчета за финансовото състояние.

Дружеството прилага МСС 36 за да определи дали за активите с право на ползване има индикации за обезценка, като загубата от обезценка, ако такава съществува, се третира, както е оповестено в бележка 2.11.1.

*Дружеството като лизингодател*

Лизинговите договори, по които Дружеството е лизингодател се класифицират като договори за оперативен или за финансов лизинг. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Всички други договори се класифицират като договори за оперативен лизинг.

Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като приход по линейния метод за срока на съответния лизингов договор. Първоначалните преки разходи, извършени във връзка със сключването на договор за оперативен лизинг, се прибавят към преносната стойност на отдадения под наем актив и се признават като разход на линейна база за срока на лизинговия договор.

Сумата на плащанията, дължими от лизингополучателя по финансов договор, се признават като вземане в размер на нетната инвестиция съгласно лизинговия договор. Приходите от финансов лизинг се признават за срока на лизинговия договор според модела на постоянна периодична норма на възвръщаемост от нетната инвестиция в лизинга на Дружеството.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**2.14. Начисляване на приходите и разходите**

Приходите се оценяват на основата на плащането, което е договорено с клиентите по съответния договор. Към тази оценка не се включват сумите, които се събират в полза на трети лица. Приходите в чуждестранна валута се оценяват по централния курс на БНБ към датата на начисляването им. Приходите от дейността и разходите за дейността се начисляват, независимо от момента на паричните постъпления и плащания.

Начисляването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях, когато за това са налице условия в съответния договор.

**2.14.1. Приходи от продажба на стоки и услуги**

Приходите от продажбата на стоки се начисляват в отчета за всеобхватния доход, когато контролът се прехвърли на клиента. Контролът се изразява в способността да се ръководи използването на актива и да се получават всички останали изгоди от него. Получаването на контрол над актива предотвратява възможността други предприятия да извличат изгода от използването му. За изпълняваните от дружеството договори прехвърлянето на контрола обикновено настъпва с предаване на продукцията и стоките, или при настъпване на договореното събитие, при което значителните рискове и изгоди от собствеността са прехвърлени на купувача.

Приходите от извършени услуги се начисляват в отчета за всеобхватния доход пропорционално на етапа на завършеност към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа. Не се начисляват приходи, когато съществува значителна несигурност по отношение на получаване на договореното възнаграждение, възстановяване на свързаните разходи, или възможно възражение от страна на възложителя.

**2.14.2. Разходи за постигане и изпълнение на договори**

Подобни разходи се признават като актив и се амортизират на систематична база, ако те отговарят на определените за това условия, както те са дефинирани в МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*. Такива разходи не се капитализират, ако очакваният период за амортизирането им е до една година.

**2.14.3. Приходи от правителствени дарения**

Приходите от правителствени дарения свързани с амортизируеми активи се начисляват в отчета за всеобхватния доход пропорционално на начислените за съответния период амортизации на активи, придобити в резултат на дарението, след като всички условия по договора са изпълнени. Правителствените дарения свързани с прихода се признават в отчета за всеобхватния доход, в същите периоди, в които са признати разходите, които компенсират.

**2.14.4. Финансови приходи/(разходи)**

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се начисляват в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им. Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми, се изчисляват и начисляват в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в отчета за всеобхватния доход компенсирани.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)**

### **2.15. Доход на акция**

Дружеството представя данни за основни доходи на акция или доходи на акция с намалена стойност за обикновените си акции. Основните доходи на акция се изчисляват като печалбата или загубата, разпределяема към обикновените акционери се раздели на среднопретегления брой на обикновени акции на дружеството през този период.

### **2.16. Данъчно облагане**

Разходът за данъка върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики.

Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода, като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. За събития, които са отчетени първоначално в капитала и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В отчета за финансовото състояние отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство за 2024 и 2023 година. Дружеството дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба. За 2025 година данъчната ставка се запазва в размер на 10 %.

### **2.17. Дивиденди**

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към акционерите му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

### **2.18. Свързани лица**

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, дъщерни и асоциирани дружества, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третираат като свързани лица.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)**

### **2.19. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.**

В процеса на прилагането на счетоводната политика ръководството на Дружеството извършва преценки, които оказват значителен ефект върху настоящия финансов отчет. Такива преценки по дефиниция рядко са равни на действителните резултати.

В резултат от тяхната същност, те се подлагат на постоянен преглед и актуализация и обобщават историческия опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, които ръководството вярва, че са разумни при съществуващите текущи обстоятелства.

Преценките и предположенията, които носят значителен риск да доведат до съществена корекция в преносните стойности на активите и пасивите през следващата финансова година, са изложени по-долу.

#### ***Преоценени стойности на имоти, машини и съоръжения***

Ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на сградите, които се оценяват по справедлива стойност.

При тази преоценка са приложени следните подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на отделните видове дълготрайни материални активи:

- *Метод на пазарните сравнения* - извежда индикативна стойност като сравнява актива, предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация, който се приема с по-голяма тежест, поради естеството на имотите и тяхното настоящо използване;

- *Приходен подход* - извежда индикативна стойност като привежда бъдещите парични потоци към единна текуща капиталова стойност. За прилагане на подхода е необходимо да се определи трайно реализиран чист годишен приход на имота (поземлена рента), който се капитализира, за да се превърне в настояща стойност.

Такива преоценки следва да се извършват достатъчно често, когато има индикации, че справедливата стойност на определен клас активи се е променила съществено.

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

Ръководството прави анализ и оценка за наличие на индикатори за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема или преустановяване дейността на Дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време, както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен акционерен капитал.

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

## **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)**

### **2.19. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност. (продължение)**

За целта се разработват варианти на прогнози, чрез които се отчитат различните предположения за рискове, несигурности и вероятности за бъдещата реализация на паричните потоци и доходи от тези инвестиции. Всеки от вариантите се анализират внимателно от ръководството и резултатите от тях се претеглят при изчислението на възстановимата стойност на съответната инвестиция.

#### ***Полезен живот на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи***

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техния очакван полезен живот и преносни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството.

#### ***Обезценка на вземания***

Във връзка с приложението за първи път на МСФО 9 Финансови инструменти, Ръководството на Дружеството е използвало натрупания си опит в областта на кредитните загуби като е взело предвид текущите условия и своите прогнози, за да оцени надеждно очакваните кредитни загуби по търговските си вземания.

#### ***Лизинг***

*Определяне на срока на лизинга за договори с опции за подновяване и прекратяване - Дружеството като лизингополучател*

Дружеството определя срока на лизинга като неотменимий срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаването му, ако е сигурно в разумна степен, че опцията ще бъде упражнена, или каквито и да било периоди, обхванати от опция за прекратяването на лизинга, ако е сигурно в разумна степен, че опцията няма да бъде упражнена.

Дружеството използва преценка, за да оцени дали е сигурно в разумна степен дали опцията за подновяване или прекратяване на лизинга ще бъде упражнена или не. т.е. Дружеството разглежда всички съществени фактори, които създават икономически стимул за упражняването или на опцията за подновяване, или на опцията за прекратяване. След датата на влизане в сила на договора, Дружеството преоценява срока на лизинга, ако е налице съществено събитие или промяна в обстоятелствата, което е в неговия контрол и засяга способността му да упражни или да не упражни опцията за подновяване или прекратяване (например изграждане на съществени подобрения в нает имот или съществена преработка по спецификации на лизинговия актив).

#### **Определяне на справедливи стойности**

Някои от счетоводните политики и оповестявания на дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно.

Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**2.19. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност. (продължение)**

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в съответните приложения.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**3. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи**

|                                                  | Земя,<br>подобрени<br>я | Сгради         | Машини и<br>съо-<br>ръжения | Стопански<br>инвентар | Транспорт<br>ни<br>средства | Билогич<br>ни<br>активи | Немат.<br>ДА | Разходи<br>за<br>придобиване | Общо           |
|--------------------------------------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------|------------------------------|----------------|
|                                                  | ХИЛ. ЛВ.                | ХИЛ. ЛВ.       | ХИЛ. ЛВ.                    | ХИЛ. ЛВ.              | ХИЛ. ЛВ.                    | ХИЛ. ЛВ.                | ХИЛ. ЛВ.     | ХИЛ. ЛВ.                     | ХИЛ. ЛВ.       |
| <b>Отчетна стойност:</b>                         |                         |                |                             |                       |                             |                         |              |                              |                |
| Салдо към 1 януари 2023 г.                       | 26,776                  | 306,940        | 136,236                     | 49,479                | 8,474                       | 627                     | 3,491        | 7,564                        | 539,587        |
| Придобити през периода                           | -                       | -              | -                           | -                     | -                           | -                       | 158          | 7,853                        | 8,011          |
| Прехвърлени в група                              | -                       | 1,227          | 1,849                       | 3,591                 | 114                         | -                       | -            | (6,781)                      | -              |
| Отписани през периода                            | -                       | (2)            | (1,521)                     | (702)                 | (323)                       | -                       | (26)         | -                            | (2,574)        |
| <b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>             | <b>26,776</b>           | <b>308,165</b> | <b>136,564</b>              | <b>52,368</b>         | <b>8,265</b>                | <b>627</b>              | <b>3,623</b> | <b>8,636</b>                 | <b>545,024</b> |
| Придобити през периода                           | -                       | -              | -                           | -                     | -                           | -                       | 7            | 8,088                        | 8,095          |
| Прехвърлени в група                              | -                       | 1,140          | 4,348                       | 1,480                 | 190                         | -                       | -            | (7,158)                      | -              |
| Излишък на ИМС                                   | -                       | -              | 3,017                       | -                     | -                           | -                       | -            | -                            | 3,017          |
| Отписани през периода                            | -                       | -              | (603)                       | (598)                 | (4)                         | -                       | (2)          | (449)                        | (1,656)        |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>             | <b>26,776</b>           | <b>309,305</b> | <b>143,326</b>              | <b>53,250</b>         | <b>8,451</b>                | <b>627</b>              | <b>3,628</b> | <b>9,117</b>                 | <b>554,480</b> |
| <b>Натрупана амортизация :</b>                   |                         |                |                             |                       |                             |                         |              |                              |                |
| Салдо към 1 януари 2023 г.                       | -                       | 14,408         | 95,329                      | 42,509                | 5,159                       | 173                     | 3,275        | -                            | 160,853        |
| Амортизация за периода                           | -                       | 6,760          | 4,901                       | 2,387                 | 633                         | 25                      | 99           | -                            | 14,805         |
| Амортизация на излезлите                         | -                       | -              | (1,464)                     | (698)                 | (318)                       | -                       | (26)         | -                            | (2,506)        |
| <b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>             | <b>-</b>                | <b>21,168</b>  | <b>98,766</b>               | <b>44,198</b>         | <b>5,474</b>                | <b>198</b>              | <b>3,348</b> | <b>-</b>                     | <b>173,152</b> |
| Амортизация за периода                           | -                       | 6,790          | 4,776                       | 2,330                 | 628                         | 25                      | 63           | -                            | 14,612         |
| Амортизация на излезлите                         | -                       | -              | (603)                       | (598)                 | (4)                         | -                       | (2)          | -                            | (1,207)        |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>             | <b>-</b>                | <b>27,958</b>  | <b>102,939</b>              | <b>45,930</b>         | <b>6,098</b>                | <b>223</b>              | <b>3,409</b> | <b>-</b>                     | <b>186,557</b> |
| <b>Преносна стойност към 31 декември 2023 г.</b> | <b>26,776</b>           | <b>286,997</b> | <b>37,798</b>               | <b>8,170</b>          | <b>2,791</b>                | <b>429</b>              | <b>275</b>   | <b>8,636</b>                 | <b>371,872</b> |
| <b>Преносна стойност към 31 декември 2024 г.</b> | <b>26,776</b>           | <b>281,347</b> | <b>40,387</b>               | <b>7,320</b>          | <b>2,353</b>                | <b>404</b>              | <b>219</b>   | <b>9,117</b>                 | <b>367,923</b> |

Разходите за придобиване на дълготрайни материални активи представляват капитализирани разходи за създаването им, които след пускането им в експлоатация, се използват от дружеството за собствени нужди.



**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**3. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи (продължение)**

Към 31 декември 2024 г. имоти, машини и съоръжения с преносна стойност в размер на 179,640 хил. лв. са ипотекирани за обезпечение на получен от дружеството заем. Дружеството има сключени лизингови договори за наемане на транспортни средства, използвани в дейността.

Преносната стойност на сградите, в случай, че те се представяха по тяхната цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и евентуални загуби от обезценки, би била следната:

|                          | 31.12.2024<br>хил. лв. | 31.12.2023<br>хил. лв. |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Отчетна стойност         | 322,199                | 321,058                |
| Начислена амортизация    | (125,693)              | (118,814)              |
| <b>Преносна стойност</b> | <b>196,506</b>         | <b>202,244</b>         |

В дейността на дружеството се използват активи, които са напълно амортизирани. Към 31 декември 2024 г. тяхната отчетна стойност е следната:

|                            | 31.12.2024<br>хил. лв. | 31.12.2023<br>хил. лв. |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Сгради                     | 610                    | 608                    |
| Машини и съоръжения        | 66,172                 | 61,790                 |
| Транспортни средства       | 2,330                  | 2,256                  |
| Стопански инвентар и други | 44,522                 | 42,559                 |
| <b>Отчетна стойност</b>    | <b>113,634</b>         | <b>107,213</b>         |

**4. Инвестиционни имоти**

|                                                            | Земи<br>хил. лв. | Сгради<br>хил. лв. | В процес на<br>придобиване<br>хил. лв. | Общо<br>хил. лв. |
|------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------------------------|------------------|
| <b>Отчетна стойност:</b>                                   |                  |                    |                                        |                  |
| Салдо на 01 януари 2023                                    | 30,161           | 10,770             | 354                                    | 41,285           |
| Придобити                                                  | -                | -                  | 15                                     | 15               |
| Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти | -                | 230                | -                                      | 230              |
| Отписан актив в резултат на продажба                       | -                | (120)              | -                                      | (120)            |
| <b>Преносна стойност на 31 декември 2023</b>               | <b>30,161</b>    | <b>10,880</b>      | <b>369</b>                             | <b>41,410</b>    |
| <b>Отчетна стойност:</b>                                   |                  |                    |                                        |                  |
| Салдо на 01 януари 2024                                    | 30,161           | 10,880             | 369                                    | 41,410           |
| Придобити през периода                                     | -                | -                  | 71                                     | 71               |
| Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти | 1,551            | 396                | -                                      | 1,947            |
| Отписани инвестиционни имоти                               | -                | -                  | -                                      | -                |
| <b>Преносна стойност на 31 декември 2024</b>               | <b>31,712</b>    | <b>11,276</b>      | <b>440</b>                             | <b>43,428</b>    |

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**5. Инвестиции в дъщерни и в други дружества**

|                                                            | 31.12.2024<br>хил. лв. | 31.12.2023<br>хил. лв. |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Инвестиции в дъщерни дружества                             | 122,243                | 122,243                |
| Инвестиции в асоциирани и съвместно контролирани дружества | 233                    | 233                    |
| <b>Общо</b>                                                | <b>122,476</b>         | <b>122,476</b>         |

Към 31 декември 2024 г. капиталовото участие в дъщерни и в асоциирани дружества е както следва:

| Наименование на дружеството                                              | Участие в<br>процент | 31.12.2024<br>хил. лв. | 31.12.2023<br>хил. лв. |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Дъщерни дружества регистрирани в страната</b>                         |                      |                        |                        |
| Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена                        | 100,00               | 4,114                  | 4,114                  |
| Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена | 100,00               | 5                      | 5                      |
| Албена тур ЕАД – к.к. Албена                                             | 100,00               | 1,100                  | 1,100                  |
| Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско                                        | 100,00               | 36,452                 | 36,452                 |
| Алфа консулт 2000 ЕООД                                                   | 100,00               | 8,147                  | 8,147                  |
| Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна                              | 100,00               | 27,334                 | 27,334                 |
| Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин                                    | 99,99                | 23,800                 | 23,800                 |
| В и К Черно море ЕООД                                                    | 100,00               | 5                      | 5                      |
| Идис АД                                                                  | 98,06                | 2,227                  | 2,227                  |
| Албена Автотранс АД                                                      | 98,23                | 1,854                  | 1,854                  |
| Екоагро АД – к.к. Албена                                                 | 97,70                | 8,025                  | 8,025                  |
| Екострой АД – гр.Добрич                                                  | 67,00                | 1,305                  | 1,305                  |
| Тихия кът АД – гр.Балчик                                                 | 75,00                | 6,196                  | 6,196                  |
| Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена                                     | 46,89                | 1,256                  | 1,256                  |
| Здравно учреждение Медика Албена АД                                      | 49%                  | 25                     | 25                     |
| Бряст Д АД                                                               | 45,9%                | 208                    | 208                    |
| <b>Дъщерни дружества регистрирани в чужбина</b>                          |                      |                        |                        |
| Визит България ЕООД – Румъния                                            | 100,00               | -                      | -                      |
| Фламинго Турс Германия                                                   | 100,00               | 423                    | 423                    |
| <b>Общо</b>                                                              |                      | <b>122,476</b>         | <b>122,476</b>         |

През 2024 г., дружеството осъществява контрол над следното предприятие, чрез свое дъщерно дружество, както следва:

**Дъщерни предприятия на дъщерни дружества**

Актив СИП ЕООД, дъщерно дружество на Екострой АД, се влива в Екострой АД на 03.10.2024 г. Към 31.12.2023 г., участието на Екострой АД в Актив СИП ЕООД е в размер на 100%.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**6. Дългосрочни вземания**

|                                                 | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                 | <b>хил. лв.</b>   | <b>хил. лв.</b>   |
| Вземания по предоставени заеми                  | 28,759            | 32,386            |
| Обезценка                                       | (38)              | (304)             |
| Вземания по предоставени заеми, нетно           | 28,721            | 32,082            |
| Вземания по продажби                            | 1,000             | 665               |
| Предоставени допълнителни парични вноски        | 880               | 880               |
| Обезценка                                       | (377)             | (377)             |
| Предоставени допълнителни парични вноски, нетно | 503               | 503               |
| <b>Общо</b>                                     | <b>30,224</b>     | <b>33,250</b>     |

Дружеството е предоставило дългосрочни необезпечени заеми на други свързани дружества, като крайният срок за погасяване е през 2031 година. Договорените лихвени проценти са в размер на едномесечен Euribor, увеличен с надбавка между 1,55 и 1,9 пункта и ОЛП с надбавка, която е променлива, както и фиксирани лихвени проценти.

**7. Финансови активи**

|                           | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
|                           | <b>хил. лв.</b>   | <b>хил. лв.</b>   |
| Алианц България АД        | 10                | 10                |
| Химко АД                  | 1                 | 1                 |
| Птици и птичи продукти АД | 19                | 19                |
| Обезценка                 | (19)              | (19)              |
| Градус АД                 | 2                 | 2                 |
| <b>Общо</b>               | <b>13</b>         | <b>13</b>         |

**8. Материални запаси**

|                                   | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | <b>хил. лв.</b>   | <b>хил. лв.</b>   |
| Суровини, материали и консумативи | 1,832             | 1,906             |
| Стоки                             | 866               | 861               |
| Горива                            | 56                | 73                |
| <b>Общо</b>                       | <b>2,754</b>      | <b>2,840</b>      |

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**9. Търговски и други вземания**

|                                           | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                           | <b>хил. лв.</b>   | <b>хил. лв.</b>   |
| Вземания по предоставени заеми            | 13,254            | 8,545             |
| Обезценка на заеми                        | (8,997)           | (4,040)           |
| Вземания по предоставени заеми, нетно     | 4,257             | 4,505             |
| Вземания по продажби                      | 4,730             | 6,133             |
| Обезценка на вземания по продажби         | (978)             | (3,621)           |
| Вземания от клиенти, нетно                | 3,752             | 2,512             |
| Вземания по предоставени аванси           | 1,468             | 656               |
| Обезценка на предоставени аванси          | (50)              | (50)              |
| Вземания по предоставени аванси, нетно    | 1,418             | 606               |
| Вземания по гаранции                      | 239               | 252               |
| Вземания по данъци                        | 662               | 206               |
| Вземания по дивиденди                     | 172               | 163               |
| Съдебни и присъдени вземания              | 32                | 24                |
| Обезценка на съдебни и присъдени вземания | (31)              | -                 |
| Съдебни и присъдени вземания, нетно       | 1                 | 24                |
| Други вземания                            | 113               | 30                |
| <b>Общо</b>                               | <b>10,614</b>     | <b>8,298</b>      |

Възрастовият анализ на вземания по продажби е представен по-долу:

|               | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|---------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>хил. лв.</b>   | <b>хил. лв.</b>   |
| До 90 дни     | 1,889             | 310               |
| 90 до 180 дни | 906               | 928               |
| 180 – 360 дни | 104               | 199               |
| Над 360 дни   | 1,831             | 4,696             |
| <b>Общо</b>   | <b>4,730</b>      | <b>6,133</b>      |

**10. Парични средства**

|                                   | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | <b>хил. лв.</b>   | <b>хил. лв.</b>   |
| Парични средства в банкови сметки | 903               | 6,136             |
| Парични средства в брой           | 122               | 97                |
| <b>Общо</b>                       | <b>1,025</b>      | <b>6,233</b>      |

Към 31.12.2024 г. не са налице блокирани парични средства.

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)

### 11. Основен капитал

Към 31 декември 2024 г. основният капитал на дружеството се състои от 4 273 126 безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на един глас, всяка от които с номинална стойност от 1 лев. Акционери в дружеството са:

|                       | Брой акции       | Процент     |
|-----------------------|------------------|-------------|
| Албена Холдинг АД     | 2 728 964        | 63.86%      |
| УПФ Доверие           | 265 359          | 6.21%       |
| ЗУПФ Алианс България  | 164 959          | 3.86%       |
| Албена АД             | 60 384           | 1.41%       |
| Други юридически лица | 467 344          | 10.94%      |
| Физически лица        | 586 116          | 13.72%      |
| <b>Общо</b>           | <b>4 273 126</b> | <b>100%</b> |

Към 31.12.2024 г. Албена АД притежава 60 384 бр. собствени акции на стойност 2 528 хил. лв.

### 12. Задължения по заеми и лизингови договори

Изменението на задължението (текущо и нетекущо) по банкови заеми и лизингови договори през 2024 г., породено от дейността по финансиране на дружеството е както следва:

| Видове заеми     | Салдо<br>1.1.2024 | Паричен<br>поток, нетно | Лихви    | Непарични<br>движения | Салдо<br>31.12.2024 |
|------------------|-------------------|-------------------------|----------|-----------------------|---------------------|
|                  | хил. лв.          | хил. лв.                | хил. лв. | хил. лв.              | хил. лв.            |
| Банкови заеми    | 75,484            | (17,475)                | 3,132    | 7                     | 61,148              |
| Лизингови пасиви | 46                | (11)                    | 1        | -                     | 36                  |
| <b>Общо</b>      | <b>75,530</b>     | <b>-</b>                | <b>-</b> | <b>-</b>              | <b>61,184</b>       |

Към 31 декември 2024 година, дружеството има задължения по инвестиционни банкови заеми и лизингови договори, както следва:

| Договоре-<br>на сума по<br>заема | Падеж      | 31 декември 2024 г.      |                           |               | 31 декември 2023 г.      |                           |               |
|----------------------------------|------------|--------------------------|---------------------------|---------------|--------------------------|---------------------------|---------------|
|                                  |            | Дълго-<br>срочна<br>част | Кратко-<br>срочна<br>част | Общо          | Дълго-<br>срочна<br>част | Кратко-<br>срочна<br>част | Общо          |
| хил.лв.                          |            | хил. лв.                 | хил. лв.                  | хил. лв.      | хил. лв.                 | хил. лв.                  | хил. лв.      |
| 1,430                            | 14.12.2026 | 393                      | 379                       | 772           | 772                      | 367                       | 1,139         |
| 16,000                           | 28.02.2025 | -                        | 793                       | 793           | 793                      | 5,085                     | 5,878         |
| 20,536                           | 31.10.2025 | -                        | 9,068                     | 9,068         | 9,068                    | 5,033                     | 14,101        |
| 51,425                           | 06.10.2030 | 29,822                   | 5,658                     | 35,480        | 35,474                   | 3,392                     | 38,866        |
| 15,500                           | 20.10.2033 | 14,570                   | 465                       | 15,035        | 15,035                   | 465                       | 15,500        |
| -                                | 31.12.2028 | 26                       | 10                        | 36            | 36                       | 10                        | 46            |
| <b>Общо</b>                      |            | <b>44,811</b>            | <b>16,373</b>             | <b>61,184</b> | <b>61,178</b>            | <b>14,352</b>             | <b>75,530</b> |

Лихвите по заемите са дължими ежемесечно, като договорените лихвени проценти са тримесечен Euribor/ОЛП, увеличен с надбавка между 1,5 и 1,7 процентни пункта.

Задълженията по заемите са обезпечени със залог на настоящи и бъдещи вземания на дружеството и на свързани лица, както и учредени договорни ипотечи върху дълготрайни материални активи, които са собственост на дружеството и с такива, собственост на свързани лица.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**13. Отсрочени данъчни активи /(пасиви), нетно**

|                                                                                                 | 31.12.2024<br>хил. лв. | 31.12.2023<br>хил. лв. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Отсрочени данъчни активи:</b>                                                                |                        |                        |
| Данъчен ефект от данъчна загуба за пренасяне                                                    | 1,634                  | 1,996                  |
| Данъчен ефект от обезценени вземания                                                            | 1,047                  | 839                    |
| Данъчен ефект от обезценени инвестиции                                                          | 187                    | 187                    |
| Данъчен ефект от доходи на персонала                                                            | 85                     | 49                     |
| <b>Общо отсрочени данъчни активи</b>                                                            | <b>2,953</b>           | <b>3,071</b>           |
| <b>Отсрочени данъчни пасиви:</b>                                                                |                        |                        |
| Данъчен ефект от превишение на счетоводната над данъчната балансова стойност на нетекущи активи | (19,906)               | (19,459)               |
| <b>Общо отсрочени данъчни пасиви</b>                                                            | <b>(19,906)</b>        | <b>(19,459)</b>        |
| <b>Отсрочени данъчни активи/(пасиви), нетно</b>                                                 | <b>(16,953)</b>        | <b>(16,388)</b>        |

**14. Задължения към персонала при пенсиониране**

Основните финансови предположения, използвани при изчисленията са следните:

|                             | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Дисконтов процент + 0,25%   | (4)        | (3)        |
| Дисконтов процент – 0,25%   | -          | 3          |
| Текучество на персонала +1% | (16)       | (11)       |
| Текучество на персонала -1% | 15         | 11         |
| Възнаграждение +3%          | 17         | 12         |
| Възнаграждение +1%          | (15)       | (11)       |
| Таблица смъртност +1 година | 2          | 2          |
| Таблица смъртност -1 година | (3)        | (2)        |

Движението на дългосрочните задължения към персонала е следното:

|                                                                                                           | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2024 хил.<br>лв. | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2023<br>хил. лв. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Задължения в началото на периода                                                                          | 236                                                  | 240                                                  |
| Разходи по текущ трудов стаж                                                                              | 247                                                  | 169                                                  |
| Признати актюерски (печалби)/загуби                                                                       | -                                                    | -                                                    |
| Финансови разходи по бъдещи задължения                                                                    | 12                                                   | 11                                                   |
| <b>Разходи признати в печалбата или загубата</b>                                                          |                                                      |                                                      |
| Изплатени разходи през периода                                                                            | (128)                                                | (168)                                                |
| Преоценки на задължение по планове с дефинирани доходи при пенсиониране признати в друг всеобхватен доход | (49)                                                 | (16)                                                 |
| <b>Задължения в края на периода</b>                                                                       | <b>318</b>                                           | <b>236</b>                                           |

Използваните демографски статистически предположения се основават на следното:

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**14. Задължения към персонала при пенсиониране (продължение)**

- (а) степени на оттегляне и преждевременно пенсиониране при болест;  
 (б) смъртност на населението в България, съгласно биометрични таблици;  
 (в) статистически данни на Националния център за здравна информация, относно нетрудоспособност на населението и преждевременно пенсиониране.

**15. Правителствени дарения**

Дружеството има получени правителствени дарения през предходни периоди свързани с придобиване на активи, както и дарения, които се отнасят до текущи разходи, свързани с компенсации за ел. енергия и програми за развитие на персонала.

Стойността на признатите правителствени дарения е следната:

|                                       | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------------|------------|------------|
|                                       | хил. лв.   | хил. лв.   |
| Дарения в началото на периода         | 502        | 208        |
| Възникнали през периода               | 987        | 1,062      |
| Признат приход                        | (1,033)    | (747)      |
| Текуща част от правителствени дарения | (24)       | (21)       |
| <b>Общо правителствени дарения</b>    | <b>432</b> | <b>502</b> |

**16. Други дългосрочни задължения**

|                               | 31.12.2024 | 31.12.2023   |
|-------------------------------|------------|--------------|
|                               | хил. лв.   | хил. лв.     |
| Задължения по търговски заеми | 391        | 1,174        |
| Задължения по гаранции        | 47         | 1,076        |
| <b>Общо</b>                   | <b>438</b> | <b>2,250</b> |

**17. Текущи пасиви**

|                                              | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                              | хил. лв.      | хил. лв.      |
| Задължения по краткосрочни банкови заеми     | 16,363        | 14,342        |
| Задължения към доставчици                    | 4,835         | 2,669         |
| Задължения по получени търговски заеми       | 2,167         | 2,312         |
| Задължения по гаранции                       | 2,115         | 1,437         |
| Задължения към персонала                     | 1,270         | 786           |
| Задължения по получени аванси от клиенти     | 921           | 1,295         |
| Задължения за дивиденди                      | 380           | 333           |
| Задължения към социалното осигуряване        | 357           | 237           |
| Задължения за данъци                         | 181           | 108           |
| Правителствени дарения                       | 24            | 21            |
| Задължения по текуща част по финансов лизинг | 10            | 10            |
| Други задължения                             | 53            | 102           |
| <b>Общо</b>                                  | <b>28,676</b> | <b>23,652</b> |

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**18. Приходи от продажби**

|                                      | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2024<br>хил. лв. | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2023<br>хил. лв. |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Приходи от туристически услуги       | 83,755                                               | 76,007                                               |
| Приходи от съпътстващи тур. дейности | 7,806                                                | 7,165                                                |
| Приходи от наеми                     | 3,965                                                | 3,902                                                |
| Други приходи                        | -                                                    | 6                                                    |
| <b>Общо</b>                          | <b>95,526</b>                                        | <b>87,080</b>                                        |

**19. Други приходи от дейността**

|                                                   | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2024<br>хил.лв. | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2023<br>хил.лв. |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Приходи от установени ДМА                         | 3,017                                               | -                                                   |
| Приходи от правителствени дарения                 | 1,033                                               | 747                                                 |
| Приходи от продажба на материали и дървесина      | 143                                                 | 94                                                  |
| Приходи от реклама                                | 105                                                 | -                                                   |
| Приходи от излишъци на материални запаси          | 52                                                  | 145                                                 |
| Печалба от продажба на дълготрайни активи, в т.ч. | 11                                                  | 45                                                  |
| <i>Приходи от продажба</i>                        | <i>353</i>                                          | <i>51</i>                                           |
| <i>Преносна стойност</i>                          | <i>(342)</i>                                        | <i>(6)</i>                                          |
| Приходи от отписани задължения                    | 11                                                  | 653                                                 |
| Приходи от обезщетения и неустойки                | 4                                                   | 35                                                  |
| Други приходи от дейността                        | 110                                                 | 128                                                 |
| <b>Общо</b>                                       | <b>4,486</b>                                        | <b>1,847</b>                                        |

**20. Разходи за материали**

|                                               | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2024<br>хил.лв. | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2023<br>хил.лв. |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Разходи за ел. енергия и вода                 | 6,072                                               | 5,624                                               |
| Материали за поддържане, гориво и консумативи | 3,132                                               | 3,183                                               |
| Разходи за малотраен инвентар                 | 898                                                 | 889                                                 |
| Други разходи за материали                    | 28                                                  | 92                                                  |
| <b>Общо</b>                                   | <b>10,130</b>                                       | <b>9,788</b>                                        |



**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**21. Разходи за външни услуги**

|                               | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2024 хил.<br>лв. | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2023 хил.<br>лв. |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Разходи за поддръжка и ремонт | 7,064                                                | 5,836                                                |
| Концесии                      | 2,150                                                | 2,165                                                |
| Разходи за реклама и анимации | 1,871                                                | 1,444                                                |
| Транспортни разходи           | 1,709                                                | 1,529                                                |
| Местни данъци и такси         | 1,623                                                | 1,615                                                |
| Такси резервации и др.        | 1,455                                                | 1,427                                                |
| Разходи за такси и комисионни | 846                                                  | 821                                                  |
| Консултантски услуги          | 534                                                  | 952                                                  |
| Застраховки                   | 423                                                  | 431                                                  |
| Разходи за наеми              | 122                                                  | 141                                                  |
| Агротехнически услуги         | 96                                                   | 77                                                   |
| Други разходи външни услуги   | 315                                                  | 208                                                  |
| <b>Общо</b>                   | <b>18,208</b>                                        | <b>16,646</b>                                        |

Разходите за одиторски услуги на индивидуалния и на консолидирания финансов отчет на дружеството и групата за 2024 г. е в размер на 72 хил. лв. (за 2023 г. - 70 хил. лв.). Одиторите на дружеството не са оказвали други услуги, освен изпълнението на независим финансов одит.

**22. Разходи за персонала**

|                                                           | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2024 хил.<br>лв. | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2023 хил.<br>лв. |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Възнаграждения на персонала, в т.ч.                       | 24,028                                               | 22,702                                               |
| <i>Управленски персонал</i>                               | 832                                                  | 804                                                  |
| Разходи за социално осигуряване и надбавки                | 3,986                                                | 3,769                                                |
| Социални разходи                                          | 408                                                  | 1,537                                                |
| Начисления за използвани отпуски, в т.ч.                  | 244                                                  | (18)                                                 |
| <i>Социални осигуровки</i>                                | 38                                                   | (3)                                                  |
| Начислени провизии за дългосрочни задължения на персонала | 131                                                  | 13                                                   |
| <b>Общо</b>                                               | <b>28,797</b>                                        | <b>28,003</b>                                        |

**23. Други оперативни разходи**

|                                                           | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2024 хил.<br>лв. | Годината,<br>завършваща на<br>31.12.2023 хил.<br>лв. |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Разходи за начислени (възстановени) обезценки на вземания | 5,119                                                | (1,437)                                              |
| Разходи за командировки                                   | 202                                                  | 156                                                  |
| Разходи за такси                                          | 57                                                   | 113                                                  |
| Брак , липси ДА, стоки и материални запаси                | 32                                                   | 298                                                  |
| Разходи за представителни цели                            | 24                                                   | 14                                                   |
| Други разходи                                             | 228                                                  | 33                                                   |
| <b>Общо</b>                                               | <b>5,662</b>                                         | <b>(823)</b>                                         |

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**23. Други оперативни разходи (продължение)**

Движението на разходите за обезценка и обезценката на вземанията през годината е следното:

|                                    | 31.12.2024<br>хил. лв. | 31.12.2023<br>хил. лв. |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Обезценка в началото на периода    | 8,392                  | 9,955                  |
| Възстановена и отписана обезценка  | (3,567)                | (3,647)                |
| Начислена обезценка за периода     | 5,646                  | 2,084                  |
| <b>Обезценка в края на периода</b> | <b>10,471</b>          | <b>8,392</b>           |

**24. Финансови приходи/разходи**

**24.1 Финансови приходи**

|                                             | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2024<br>хил. лв. | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2023<br>хил. лв. |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Приходи от преоценка на инвестиционни имоти | 1,947                                                | 230                                                  |
| Приходи от лихви                            | 1,480                                                | 1,360                                                |
| Приходи от дивиденди                        | 505                                                  | 1,086                                                |
| Приходи от положителни валутни разлики      | 1                                                    | 1                                                    |
| <b>Общо</b>                                 | <b>3,933</b>                                         | <b>2,677</b>                                         |

**24.2 Финансови разходи**

|                                                | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2024<br>хил. лв. | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2023<br>хил. лв. |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Разходи за лихви                               | 3,234                                                | 2,918                                                |
| Разходи от валутни операции                    | 8                                                    | 6                                                    |
| Загуба от освобождаване от инвестиции          | -                                                    | 1,317                                                |
| Други финансови разходи, в т.ч. такси по заеми | 7                                                    | 10                                                   |
| <b>Общо</b>                                    | <b>3,249</b>                                         | <b>4,251</b>                                         |

**25. Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата**

Изравняването на приходите/(разходите) за данъци върху печалбата към 31 декември 2024 г. е извършено както следва:

|                                                                             | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2024<br>хил. лв. | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2023<br>хил. лв. |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Счетоводна печалба/(загуба) преди облагане                                  | 5,869                                                | 1,826                                                |
| Икономия/(разход) по приложимата данъчна ставка                             | (587)                                                | (183)                                                |
| Данъчен ефект от постоянни разлики                                          | 22                                                   | 86                                                   |
| Данъчен ефект от отписани данъчни активи,<br>възникнали в предходни периоди | -                                                    | -                                                    |
| <b>Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата</b>                          | <b>(565)</b>                                         | <b>(97)</b>                                          |

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**25. Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата (продължение)**

Към 31 декември 2024 г. компонентите на приходите/(разходите) за данъци върху печалбата, са както следва:

|                                                    | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2024<br>хил. лв. | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2023<br>хил. лв. |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Текущ разход за данък                              | -                                                    | -                                                    |
| Данъчен ефект от временни данъчни разлики          | (565)                                                | (97)                                                 |
| <b>Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата</b> | <b>(565)</b>                                         | <b>(97)</b>                                          |

Към 31 декември 2024 година Ръководството на Дружеството е направило преглед на възстановимостта на приспадащи се данъчни временни разлики, формиращи данъчни активи. В резултат на това Дружеството признава данъчен актив върху приспадащи се временни разлики, както следва.

|                             | хил. лв.      | Краен срок за<br>приспадане |
|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Данъчна загуба за пренасяне | 5,424         | 2025                        |
| Данъчна загуба за пренасяне | 4,660         | 2027                        |
| Данъчна загуба за пренасяне | 6,254         | 2028                        |
| <b>Общо</b>                 | <b>16,338</b> | <b>-</b>                    |

**26. Доход/(загуба) на една акция**

Доходът/(загубата) на една акция е изчислен като нетната печалба/(загуба) за отчетния период е разделена на средно-претегления брой на акциите за същия отчетен период. Емитираните акции, които са били частично платени се включват в изчислението само доколкото емитираните акции имат право на дивидент от момента на записването им.

|                                                | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2024 | Годината,<br>завършваща<br>на 31.12.2023 |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Печалба/ (загуба) за периода (хил. лв.)        | 5,304                                    | 1,729                                    |
| Средно претеглен брой на акциите (хил. бройки) | 4,273                                    | 4,273                                    |
| <b>Доход/(загуба) на една акция в лева</b>     | <b>1,24</b>                              | <b>0,40</b>                              |

**27. Финансови инструменти**

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

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)

### 27. Финансови инструменти (продължение)

- 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.

#### Кредитен риск

Отчетната стойност на финансовите активи към 31 декември 2024 г. включва:

|                                | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
|                                | хил. лв.      | хил. лв.      |
| Вземания по предоставени заеми | 32,978        | 36,587        |
| Търговски и други вземания     | 5,779         | 4,125         |
| Пари и парични еквиваленти     | 1,025         | 6,233         |
| Съдебни и присъдени вземания   | 1             | 24            |
| Други инвестиции               | 13            | 13            |
| <b>Общо</b>                    | <b>39,796</b> | <b>46,982</b> |

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**27. Финансови инструменти (продължение)**

**Ликвиден риск**

По-долу са представени договорните падежи на финансови активи и пасиви, включително очакваните плащания на лихви, като е изключен ефекта от договорени ангажименти за взаимно прихващане:

**31 декември 2024 г.**

|                                        | До 1<br>месец | От 1 до 3<br>месеца | От 3 месеца до<br>1 година | От 1 до 10<br>години | Общо          |
|----------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------|----------------------|---------------|
|                                        | хил. лв.      | хил. лв.            | хил. лв.                   | хил. лв.             | хил. лв.      |
| <i>Финансови активи</i>                |               |                     |                            |                      |               |
| Нетекущи вземания от свързани лица     | -             | -                   | -                          | 43,664               | <b>43,664</b> |
| Текущи вземания от свързани лица       | 4,137         | 1,230               | 3,523                      | -                    | <b>8,890</b>  |
| Текущи търговски и други вземания      | -             | 318                 | 593                        | -                    | <b>911</b>    |
| Парични средства и еквиваленти         | 1,025         | -                   | -                          | -                    | <b>1,025</b>  |
| Инвестиции на разположение за продажба | -             | -                   | -                          | 13                   | <b>13</b>     |
| <b>Общо</b>                            | <b>5,162</b>  | <b>1,548</b>        | <b>4,116</b>               | <b>43,677</b>        | <b>54,503</b> |

*Финансови пасиви*

|                                                |              |              |               |               |               |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг | -            | -            | -             | 44,811        | <b>44,811</b> |
| Текущи задължения по заеми и финансов лизинг   | 622          | 965          | 17,042        | -             | <b>18,629</b> |
| Нетекущи търговски и други задължения          | -            | -            | -             | 37            | <b>37</b>     |
| Текущи търговски и други задължения            | 3,132        | 1,112        | 1,173         | 565           | <b>5,982</b>  |
| Нетекущи задължения към свързани лица          | -            | -            | -             | 401           | <b>401</b>    |
| Текущи задължения към свързани лица            | 2,912        | 163          | 410           | 83            | <b>3,568</b>  |
| <b>Общо</b>                                    | <b>6,666</b> | <b>2,240</b> | <b>18,625</b> | <b>45,897</b> | <b>73,428</b> |

**Валутен риск**

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

**31 декември 2024 г.**

|                                        | USD      | EUR          | Български лева | Друга валута | Общо          |
|----------------------------------------|----------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|                                        | хил. лв  | хил. лв      | хил. лв        | хил. лв      |               |
| <i>Финансови активи</i>                |          |              |                |              |               |
| Нетекущи вземания от свързани лица     | -        | 503          | 29,721         | -            | <b>30,224</b> |
| Текущи вземания от свързани лица       | -        | 212          | 7,442          | -            | <b>7,654</b>  |
| Текущи търговски и други вземания      | -        | -            | 911            | -            | <b>911</b>    |
| Парични средства и еквиваленти         | -        | 318          | 705            | 2            | <b>1,025</b>  |
| Инвестиции на разположение за продажба | -        | -            | 13             | -            | <b>13</b>     |
| <b>Общо</b>                            | <b>-</b> | <b>1,033</b> | <b>38,792</b>  | <b>2</b>     | <b>39,827</b> |

*Финансови пасиви*

|                                                |          |              |               |          |               |
|------------------------------------------------|----------|--------------|---------------|----------|---------------|
| Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг | -        | 393          | 44,418        | -        | <b>44,811</b> |
| Текущи задължения по заеми и финансов лизинг   | -        | 380          | 15,993        | -        | <b>16,373</b> |
| Нетекущи търговски и други задължения          | -        | -            | 37            | -        | <b>37</b>     |
| Текущи търговски и други задължения            | -        | 267          | 5,715         | -        | <b>5,982</b>  |
| Нетекущи задължения към свързани лица          | -        | 391          | -             | -        | <b>391</b>    |
| Текущи задължения към свързани лица            | -        | 2,167        | 1,401         | -        | <b>3,568</b>  |
| <b>Общо</b>                                    | <b>-</b> | <b>3,598</b> | <b>67,574</b> | <b>-</b> | <b>71,162</b> |

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**27. Финансови инструменти (продължение)**

**Лихвен риск**

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 и експозициите се следят регулярно.

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

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

В следващата таблица се включват отчетната стойност на финансовите инструменти според видовете лихвен процент:

|                                          | 31.12.2024      | 31.12.2023      |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                          | хил. лв.        | хил. лв.        |
| <b>Инструменти с фиксирана доходност</b> |                 |                 |
| Финансови активи                         | -               | -               |
| Финансови пасиви                         | 2,558           | 3,478           |
| <b>Общо</b>                              | <b>(2,558)</b>  | <b>(3,478)</b>  |
| <b>Нелихвени инструменти</b>             |                 |                 |
| Финансови активи                         | 5,946           | 4,259           |
| Финансови пасиви                         | 7,430           | 5,625           |
| <b>Общо</b>                              | <b>(1,484)</b>  | <b>(1,366)</b>  |
| <b>Инструменти с плаваща доходност</b>   |                 |                 |
| Финансови активи                         | 33,881          | 42,723          |
| Финансови пасиви                         | 61,184          | 75,530          |
| <b>Общо</b>                              | <b>(27,303)</b> | <b>(32,807)</b> |

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)

### 27. Финансови инструменти (продължение)

| 31.12.2024         | Променлив лихвен % | При увеличение с 0,5% | Ефект от увеличението |
|--------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | ХИЛ. ЛВ.           | ХИЛ. ЛВ.              |                       |
| Финансови активи   | 33,881             | 34,050                | 169                   |
| Финансови пасиви   | 61,184             | 61,490                | 306                   |
| <b>Ефект нетно</b> |                    |                       | <b>(137)</b>          |

  

| 31.12.2023         | Променлив лихвен % | При увеличение с 0,5% | Ефект от увеличението |
|--------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | ХИЛ. ЛВ.           | ХИЛ. ЛВ.              |                       |
| Финансови активи   | 42,723             | 42,937                | 214                   |
| Финансови пасиви   | 75,530             | 75,908                | 378                   |
| <b>Ефект нетно</b> |                    |                       | <b>(164)</b>          |

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. 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 2024 г. и 31 декември 2023 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:

|                                                   | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                   | ХИЛ. ЛВ.           | ХИЛ. ЛВ.           |
| Общо заеми и лизинг                               | 61,184             | 75,530             |
| Намалени с парични средства и парични еквиваленти | (1,025)            | (6,233)            |
| <b>Нетен дълг</b>                                 | <b>60,159</b>      | <b>69,297</b>      |
| <br><b>Общо собствен капитал</b>                  | <br><b>486,829</b> | <br><b>482,186</b> |
| <b>Общо капитал</b>                               | <b>546,988</b>     | <b>551,483</b>     |
| <b>Съотношение на задлъжнялост</b>                | <b>11%</b>         | <b>13%</b>         |

### 28. Концесии

Дружеството („Концесионерът“) изпълнява сключени договори за концесии с правителството на Република България („Държавата“) за използване на плаж Албена, морски плаж Кранево-север както и концесия за използването на минерален извор. Договорът за концесия за плаж Албена е сключен на 2 януари 2020 г. за период от 15 години. С допълнително споразумение от 29 декември 2020 г. договорът се удължава с 1(една) година до 31 декември 2035 г.

Според тези договори Албена АД има следните права и задължения:

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**28. Концесии (продължение)**

- (а) плажни услуги - плажни чадъри, шезлонги, постелки за шезлонги ,съгласно обявени цени, които не могат да се увеличават за срока на действие на концесионния договор, и други плажни принадлежности, използвани от посетителите на морския плаж;
- (б) спортно- развлекателни услуги;
- (в) услуги в заведения за бързо обслужване;
- (г) здравни и рехабилитационни услуги;
- (д) водноатракционни услуги.

Според договора за концесия Албена АД има правото да сключва договори с подизпълнители за осигуряване на тези услуги. За действията и/или бездействията на подизпълнителите му, концесионерът носи отговорност като за свои действия и/или бездействия.

Концесионерът има следните задължения:

- (а) да осигури свободен и безплатен достъп на всички лица до плажната ивица;
- (б) да осигури спасители и медицински услуги на плажа;
- (в) обезопасяване на прилежащата на обекта на концесия акватория с ширина 200 м;
- (г) санитарно-хигиенно поддържане;
- (д) опазване на обществения ред;
- (е) да одобрява проекти за преместваеми обекти и други съоръжения на плажа, съгласувайки ги със съответните власти. Да не извършва и да не допуска извършване на незаконно строителство и/или поставяне на неодобриени преместваеми обекти и съоръжения върху обекта на концесия и прилежащата му акватория;
- (ж) да извършва безусловно, точно и в срок дължимите концесионни плащания;
- (з) застрахова активите, предмет на концесионния договор;
- (и) да не уврежда околната среда
- (й) да осигурява банкова гаранция за изпълнение на годишното концесионно възнаграждение в размер на 50% от дължимото концесионно възнаграждение за предходната година с включен ДДС, както гаранция за добро изпълнение на останалите задължения по договора в размер на 30% от дължимото концесионно възнаграждение за предходната година с включен ДДС. Гаранциите се предоставят в срок до 31 декември на годината, предхождаща обезпечаваната договорна година и са със срок на валидност до 31 януари на годината, следваща обезпечената договорна на следващата година.

Договорът може да бъде прекратен преди крайната дата по взаимно съгласие на двете страни като всяка една може да предложи на другата прекратяване по взаимно съгласие, както и едностранно от страна на концедента при системно неизпълнение на задълженията по договор от страна на концесионера, увеличаване на цените на чадър и шезлонг.

Договорът за концесия за морски плаж Кранево-север е сключен на 16 април 2022 г. за период от 15 години.

Според този 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 ,съгласно обявени цени, които не могат да се увеличават за срока на действие на концесионния договор, и други плажни принадлежности, използвани от посетителите на морския плаж;
- (б) спортно- развлекателни услуги;
- (в) услуги в заведения за бързо обслужване;
- (г) здравни и рехабилитационни услуги;
- (д) водноатракционни услуги.

Според договора за концесия Албена АД има правото да сключва договори с подизпълнители за осигуряване на тези услуги. За действията и/или бездействията на подизпълнителите му, концесионерът носи отговорност като за свои действия и/или бездействия.



**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**28. Концесии (продължение)**

Концесионерът има следните задължения:

- (а) да осигури свободен и безплатен достъп на всички лица до плажната ивица;
- (б) да осигури спасители и медицински услуги на плажа;
- (в) обезопасяване на прилежащата на обекта на концесия акватория с ширина 200 м;
- (г) санитарно-хигиенно поддържане;
- (д) опазване на обществения ред;
- (е) да одобрява проекти за преместваеми обекти и други съоръжения на плажа, съгласувайки ги със съответните власти. Да не извършва и да не допуска извършване на незаконно строителство и/или поставяне на неодобрени преместваеми обекти и съоръжения върху обекта на концесия и прилежащата му акватория;
- (ж) да извършва безусловно, точно и в срок дължимите концесионни плащания;
- (з) застрахова активите, предмет на концесионния договор;
- (и) да не уврежда околната среда

(й) да осигурява банкова гаранция за изпълнение на годишното концесионно възнаграждение в размер на 100% от дължимото концесионно възнаграждение за предходната година с включен ДДС, както гаранция за добро изпълнение на останалите задължения по договора в размер на 50% от дължимото концесионно възнаграждение за предходната година с включен ДДС. Гаранциите се предоставят в срок до 31 декември на годината, предхождаща обезпечаваната договорна година и са със срок на валидност до 31 януари на годината, следваща обезпечената договорна на следващата година.

Договорът може да бъде прекратен преди крайната дата по взаимно съгласие на двете страни като всяка една може да предложи на другата прекратяване по взаимно съгласие, както и едностранно от страна на концедента при системно неизпълнение на задълженията по договор от страна на концесионера, увеличаване на цените на чадър и шезлонг.

**29. Сделки със свързани лица**

През годината дружеството е осъществявало сделки с мажоритарните си акционери, със своите дъщерни дружества, както и с други дружества под общ контрол, както следва:

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)

### 29. Сделки със свързани лица (продължение)

Следните предприятия са свързани лица за дружеството чрез пряко или косвено притежание на контрол и значително влияние за 2024 и 2023 година:

| Свързани лица                                              | Вид на свързаност      |
|------------------------------------------------------------|------------------------|
| Албена Холдинг АД                                          | Предприятие майка      |
| Албена Автотранс АД                                        | Дъщерно предприятие    |
| Албена тур ЕАД                                             | Дъщерно предприятие    |
| Алфа консулт 2000 ЕООД                                     | Дъщерно предприятие    |
| Актив СИП ЕООД – до 03.10.2024 г.                          | Дъщерно предприятие    |
| Ахтопол ризорт ЕАД – до 14.11.2023 г.                      | Дъщерно предприятие    |
| Бялата лагуна ЕАД                                          | Дъщерно предприятие    |
| Визит България ЕООД, Румъния                               | Дъщерно предприятие    |
| Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД               | Дъщерно предприятие    |
| Екоагро АД                                                 | Дъщерно предприятие    |
| Екострой АД                                                | Дъщерно предприятие    |
| Идис АД                                                    | Дъщерно предприятие    |
| Интерскай АД                                               | Дъщерно предприятие    |
| Медицински център Медика Албена ЕАД                        | Дъщерно предприятие    |
| Перпетуум мобиле БГ АД                                     | Дъщерно предприятие    |
| Приморско клуб ЕАД                                         | Дъщерно предприятие    |
| Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД | Дъщерно предприятие    |
| Тихия кът АД                                               | Дъщерно предприятие    |
| Фламинго турс ЕООД, Германия                               | Дъщерно предприятие    |
| Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария-до 03.11.2023 г.        | Дъщерно предприятие    |
| Здравно учреждение Медика Албена АД                        | Асоциирано предприятие |
| Бряст Д АД                                                 | Асоциирано предприятие |

Дружества под контрола на ключов управленски персонал са Ен Джи А АД, ТК – ХОЛД АД, Кооперация Синдикална взаимозастрахователна кооперация – СиВЗК, Сдружение КНСБ, ПОК Доверие АД, Витоша инженеринг 2000 ООД.

#### 29.1. Вземания и задължения към свързани лица

Към 31 декември 2024 година, вземанията на дружеството от свързани лица са, както следва:

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

| Дружество             | Падеж | Дълго-срочна част | 31 декември 2024 г. |               |                   | 31 декември 2023 г. |               |  |
|-----------------------|-------|-------------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------------|---------------|--|
|                       |       |                   | Кратко-срочна част  | Общо          | Дълго-срочна част | Кратко-срочна част  | Общо          |  |
|                       |       | хил. лв.          | хил. лв.            | хил. лв.      | хил. лв.          | хил. лв.            | хил. лв.      |  |
| Приморско клуб ЕАД    | 2026  | 401               | 300                 | 701           | 617               | -                   | 617           |  |
| Бялата Лагуна АД      | 2031  | 28,320            | 3,955               | 32,275        | 31,465            | 4,466               | 35,931        |  |
| Идис АД               | -     | -                 | -                   | -             | -                 | 33                  | 33            |  |
| МЦ Медика Албена ЕООД | 2024  | -                 | -                   | -             | -                 | 1                   | 1             |  |
| Физически лица        | 2024  | -                 | 2                   | 2             | -                 | 5                   | 5             |  |
| <b>Общо</b>           |       | <b>28,721</b>     | <b>4,257</b>        | <b>32,978</b> | <b>32,082</b>     | <b>4,505</b>        | <b>36,587</b> |  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**29. Сделки със свързани лица (продължение)**

**29.1. Вземания и задължения към свързани лица (продължение)**

| Нетекущи вземания по предоставени парични вноски на свързани лица(нето): | 31 декември 2024 г.<br>BGN'000 | 31 декември 2023 г.<br>BGN'000 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Фламинго турс ЕООД                                                       | 503                            | 503                            |
| <b>Общо</b>                                                              | <b>503</b>                     | <b>503</b>                     |

**Вземания по продажби от свързани лица (нето):**

| Дружество              | 31 декември 2024 г. |                    |              | 31 декември 2023 г. |                    |              |
|------------------------|---------------------|--------------------|--------------|---------------------|--------------------|--------------|
|                        | Дълго-срочна част   | Кратко-срочна част | Общо         | Дълго-срочна част   | Кратко-срочна част | Общо         |
|                        | хил. лв.            | хил. лв.           | хил. лв.     | хил. лв.            | хил. лв.           | хил. лв.     |
| Албена Тур ЕАД         | -                   | 1,441              | 1,441        | -                   | 100                | 100          |
| Фламинго турс ЕООД     | -                   | 212                | 212          | -                   | 6                  | 6            |
| Еко агро АД            | -                   | 1,280              | 1,280        | -                   | 824                | 824          |
| Бялата Лагуна ЕАД      | -                   | 75                 | 75           | -                   | 182                | 182          |
| Перпетуум Мобиле БГ АД | 1,000               | 177                | 1,177        | 665                 | 519                | 1,184        |
| Екострой АД            | -                   | 2                  | 2            | -                   | 2                  | 2            |
| Приморско клуб ЕАД     | -                   | 15                 | 15           | -                   | 15                 | 15           |
| МЦ Медика Албена ЕООД  | -                   | 2                  | 2            | -                   | -                  | -            |
| СБР Медика Албена ЕООД | -                   | 17                 | 17           | -                   | 147                | 147          |
| ВИК Черно море         | -                   | 2                  | 2            | -                   | 2                  | 2            |
| Интерскай АД           | -                   | 2                  | 2            | -                   | 1                  | 1            |
| <b>Общо</b>            | <b>1,000</b>        | <b>3,225</b>       | <b>4,225</b> | <b>665</b>          | <b>1,798</b>       | <b>2,463</b> |

Текущата част от вземанията от другите свързани лица към 31 декември 2024 г. е в размер на 3,225 хил. лв., а нетекущата част е 1,000 хил. лв. Нетекущата част от вземането по продажби е по д-р с Перпетуум Мобиле БГ АД със срок на погасяване до 2031 г.

**Вземания по предоставени аванси от свързани лица (нето):**

| Дружество              | 31 декември 2024 г. |                    |            | 31 декември 2023 г. |                    |            |
|------------------------|---------------------|--------------------|------------|---------------------|--------------------|------------|
|                        | Дълго-срочна част   | Кратко-срочна част | Общо       | Дълго-срочна част   | Кратко-срочна част | Общо       |
|                        | хил. лв.            | хил. лв.           | хил. лв.   | хил. лв.            | хил. лв.           | хил. лв.   |
| Еко агро АД            | -                   | 933                | 933        | -                   | 151                | 151        |
| Перпетуум Мобиле БГ АД | -                   | -                  | -          | -                   | 22                 | 22         |
| Приморско клуб ЕАД     | -                   | -                  | -          | -                   | -                  | -          |
| <b>Общо</b>            | <b>-</b>            | <b>933</b>         | <b>933</b> | <b>-</b>            | <b>173</b>         | <b>173</b> |

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**29. Сделки със свързани лица (продължение)**

**29.1. Вземания и задължения към свързани лица (продължение)**

**Вземания от дивиденди :**

| Дружество         | 31 декември 2024 г. |                    |            | 31 декември 2023 г. |                    |            |
|-------------------|---------------------|--------------------|------------|---------------------|--------------------|------------|
|                   | Дълго-срочна част   | Кратко-срочна част | Общо       | Дълго-срочна част   | Кратко-срочна част | Общо       |
|                   | хил.лв.             | хил. лв.           | хил.лв.    | хил. лв.            | хил. лв.           | хил. лв.   |
| Идис АД           | -                   | 58                 | 58         | -                   | 49                 | 49         |
| Алфа консулт ЕООД | -                   | 114                | 114        | -                   | 114                | 114        |
| <b>Общо</b>       | <b>-</b>            | <b>172</b>         | <b>172</b> | <b>-</b>            | <b>163</b>         | <b>163</b> |

Към 31 декември 2024 година, задълженията на дружеството от свързани лица са, както следва:

| Задължения по доставки:             | 31 декември<br>2024 г.<br>BGN'000 | 31 декември<br>2023 г.<br>BGN'000 |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Албена Автотранс АД                 | 624                               | 357                               |
| Екострой АД                         | 82                                | 24                                |
| Албена тур ЕАД                      | 489                               | 170                               |
| Интерскай АД                        | 2                                 | -                                 |
| Приморско клуб ЕАД                  | -                                 | 1                                 |
| Тихия кът АД                        | 1                                 | 1                                 |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | -                                 | -                                 |
| Еко Агро АД                         | 87                                | 29                                |
| Бряст Д АД                          | 2                                 | -                                 |
| <b>Общо</b>                         | <b>1,287</b>                      | <b>582</b>                        |

| Задържани суми за гаранционни ремонти: | 31 декември<br>2024 г.<br>BGN'000 | 31 декември<br>2023 г.<br>BGN'000 |
|----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Екострой АД                            | 63                                | 135                               |
| Бряст Д АД                             | 61                                | 39                                |
| <b>Общо</b>                            | <b>124</b>                        | <b>174</b>                        |

| Задължения по получени заеми: | 31 декември<br>2024 г.<br>BGN'000 | 31 декември<br>2023 г.<br>BGN'000 |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Албена тур ЕАД                | 2,557                             | 2,354                             |
| Тихия кът АД                  | -                                 | 1,132                             |
| <b>Общо</b>                   | <b>2,557</b>                      | <b>3,486</b>                      |

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**29. Сделки със свързани лица (продължение)**

**29.2. Сделки със свързани лица**

| Покупки от свързани лица                     | 31 декември<br>2024 г.<br>BGN '000          | 31 декември<br>2023 г.<br>BGN '000          |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <i>Дъщерни предприятия</i>                   |                                             |                                             |
| Екострой АД                                  | 761                                         | 587                                         |
| Албена тур ЕАД                               | 2,040                                       | 1,833                                       |
| Екоагро АД                                   | 726                                         | 838                                         |
| Интерскай АД                                 | 3                                           | 3                                           |
| Албена Автотранс АД                          | 745                                         | 768                                         |
| Тихия кът АД                                 | 6                                           | 7                                           |
| Бялата лагуна ЕАД                            | -                                           | -                                           |
| Медицински център Медика Албена ЕАД          | 161                                         | 176                                         |
| Приморско клуб ЕАД                           | 17                                          | 16                                          |
| СБР Медика Албена ЕООД                       | -                                           | 1                                           |
| Перпетуум мобиле БГ АД                       | 59                                          | 48                                          |
| Фламинго турс ЕООД                           | 139                                         | 7                                           |
| <i>Други предприятия под общ контрол</i>     |                                             |                                             |
| Бряст Д АД                                   | 277                                         | 429                                         |
| <b>Общо</b>                                  | <b>4,934</b>                                | <b>4,713</b>                                |
| <b>Видове покупки от свързани лица</b>       | <b>31 декември<br/>2024 г.<br/>BGN '000</b> | <b>31 декември<br/>2023 г.<br/>BGN '000</b> |
| Покупка на туристически и транспортни услуги | 2,780                                       | 2,560                                       |
| Покупка на медицински услуги                 | 162                                         | 165                                         |
| Покупка на строителни услуги                 | 574                                         | 382                                         |
| Покупка на услуги                            | 207                                         | 146                                         |
| Покупка на стоки, материали, ДМА             | 1,211                                       | 1,460                                       |
| <b>Общо</b>                                  | <b>4,934</b>                                | <b>4,713</b>                                |
| <b>Продажби на свързани лица</b>             | <b>31 декември<br/>2024 г.<br/>BGN '000</b> | <b>31 декември<br/>2023 г.<br/>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                   |                                             |                                             |
| Албена тур ЕАД                               | 51,081                                      | 43,807                                      |
| Фламинго турс ЕООД                           | 4,056                                       | 6,212                                       |
| Екоагро АД                                   | 643                                         | 593                                         |
| Медицински център Медика Албена ЕАД          | -                                           | 2                                           |
| Перпетуум мобиле БГ АД                       | 18                                          | 20                                          |
| Приморско клуб ЕАД                           | 28                                          | 16                                          |
| Интерскай АД                                 | 21                                          | 18                                          |
| Албена Автотранс АД                          | 1                                           | 3                                           |
| Бялата лагуна ЕАД                            | 71                                          | 82                                          |
| Тихия кът АД                                 | 7                                           | 7                                           |
| Екострой АД                                  | -                                           | 1                                           |
| СБР Медика Албена ЕООД                       | 183                                         | 176                                         |
| <b>Общо</b>                                  | <b>56,109</b>                               | <b>50,937</b>                               |
| <b>Видове продажби на свързани лица</b>      | <b>31 декември<br/>2024 г.<br/>BGN '000</b> | <b>31 декември<br/>2023 г.<br/>BGN '000</b> |
| Продажба на туристически услуги              | 54,584                                      | 49,720                                      |
| Наеми                                        | 667                                         | 591                                         |
| Продажба на стоки, услуги и ДМА              | 858                                         | 626                                         |
| <b>Общо</b>                                  | <b>56,109</b>                               | <b>50,937</b>                               |

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**29. Сделки със свързани лица (продължение)**

| Предоставени аванси:                              | 31 декември<br>2024 г.<br>BGN '000          | 31 декември<br>2023 г.<br>BGN '000          |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <i>Дъщерни предприятия</i>                        |                                             |                                             |
| Еко агро АД                                       | 933                                         | 151                                         |
| Перпетуум мобиле БГ АД                            | -                                           | 22                                          |
| Приморско клуб ЕАД                                | -                                           | -                                           |
| <b>Общо</b>                                       | <b>933</b>                                  | <b>173</b>                                  |
| <b>Предоставени заеми</b>                         | <b>31 декември<br/>2024 г.<br/>BGN '000</b> | <b>31 декември<br/>2023 г.<br/>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                        |                                             |                                             |
| Хотел де Маск АД                                  | -                                           | -                                           |
| Физически лица                                    | 16                                          | 20                                          |
| <b>Общо</b>                                       | <b>16</b>                                   | <b>20</b>                                   |
| <b>Получени заеми</b>                             | <b>31 декември<br/>2024 г.<br/>BGN '000</b> | <b>31 декември<br/>2023 г.<br/>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                        |                                             |                                             |
| Албена тур ЕАД                                    | 1,369                                       | 2,347                                       |
| Тихия кът АД                                      | 1,800                                       | 2,830                                       |
| <b>Общо</b>                                       | <b>3,169</b>                                | <b>5,177</b>                                |
| <b>Приходи от лихви по заеми</b>                  | <b>31 декември<br/>2024 г.<br/>BGN '000</b> | <b>31 декември<br/>2023 г.<br/>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                        |                                             |                                             |
| Бялата лагуна АД                                  | 1,440                                       | 1,316                                       |
| Хотел де Маск АД                                  | -                                           | -                                           |
| МЦ Медика Албена ЕООД                             | 3                                           | 2                                           |
| Приморско клуб ЕАД                                | 35                                          | 41                                          |
| Албена Автотранс АД                               | -                                           | -                                           |
| <b>Общо</b>                                       | <b>1,478</b>                                | <b>1,359</b>                                |
| <b>Възстановени предоставени заеми и депозити</b> | <b>31 декември<br/>2024 г.<br/>BGN '000</b> | <b>31 декември<br/>2023 г.<br/>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                        |                                             |                                             |
| Хотел Де Маск АД                                  | -                                           | 3,344                                       |
| Бялата лагуна ЕАД                                 | -                                           | 100                                         |
| Приморско клуб ЕАД                                | 200                                         | 160                                         |
| Идис АД                                           | 33                                          | -                                           |
| МЦ Медика Албена ЕООД                             | 34                                          | -                                           |
| Физически лица                                    | -                                           | 44                                          |
| <b>Общо</b>                                       | <b>267</b>                                  | <b>3,648</b>                                |
| <b>Възстановени получени заеми и депозити</b>     | <b>31 декември<br/>2024 г.<br/>BGN '000</b> | <b>31 декември<br/>2023 г.<br/>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                        |                                             |                                             |
| Тихия кът АД                                      | 2,930                                       | 1,700                                       |
| Албена тур ЕАД                                    | 1,174                                       | 1,174                                       |
| <b>Общо</b>                                       | <b>4,104</b>                                | <b>2,874</b>                                |

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 г. (продължение)

### 29. Сделки със свързани лица (продължение)

| Приходи от дялови участия  | 31 декември<br>2024 г.<br>BGN '000 | 31 декември<br>2023 г.<br>BGN '000 |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Дъщерни предприятия</b> |                                    |                                    |
| Албена тур ЕАД             | 373                                | 202                                |
| Албена Автотранс АД        | -                                  | 639                                |
| Идис АД                    | 98                                 | 49                                 |
| Алфа консулт ЕООД          | -                                  | 103                                |
| <b>Общо</b>                | <b>471</b>                         | <b>993</b>                         |

Условията на сделките със свързаните лица не се различават от пазарните, които се прилагат между несвързани лица.

### 29.3. Възнаграждение на ръководен управленски персонал

Възнаграждението на управителните органи на дружеството за 2024 г. е 832 хил. лв. (за 2023 г. – 804 хил. лв.).

### 30. Поети ангажименти и условни задължения

#### Обезпечения и гаранции

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

Със срок до 30.06.2025 г. – 21 хил.лв.

Със срок до 31.12.2025 г. – 14 хил.лв.

Със срок до 31.01.2026 г. – 2 118 хил.лв.

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

#### Поръчителства и предоставени гаранции

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2018 година за финансиране на инвестиции на Приморско клуб ЕАД с главница към 31 декември 2024 г. 167 хил.лева.

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2019 година за финансиране на инвестиции на Приморско клуб ЕАД с главница към 31 декември 2024 г. 400 хил.лева.

През 2024 г. „Албена“ АД стана гарант в полза на трети страни от името на дъщерните си дружества както следва:

Банкова гаранция издадена от името на „Интерскай“ АД в полза на Агенция Митници

- срок - 30.06.2025 г.

- сума – 59 760.00лв

Банкова гаранция издадена от името на „Еко агро“ АД в полза на ДФ Земеделие

- срок - 30.04.2025 г.

- сума – 68 410.07лв

Банкова гаранция издадена от името на „Еко агро“ АД в полза на ДФ Земеделие

- срок - 15.12.2025

- сума – 84 632.76лв

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31 декември 2024 г. (продължение)**

**31. Други оповестявания**

Нестабилната геополитическа ситуация - войната в Украйна, рискът от ограничаване на предлагането на суровини води до покачване на международните цени, запазване на относително високите темпове на инфлация както в страната така и в международен план, задържане на сегашната рестриктивна парична политика от водещите централни банки по-дълго от очакваното се отразява негативно на икономическата среда. За 2024 г. средногодишната инфлация за страната е в размер на 2.4%. От началото на годината Централната банка на страната е намалила лихвените нива от 3.79% на 01.01.2024г. до 3.04% на 01.12 2024г.

Въпреки недобрата икономическа среда в страната /промяна на ДДС ставката, проблеми с кадри, нормативна уредба/ и през 2024 г. туризмът като цяло продължи да показва признаци на възстановяване след срива по време на пандемията КОВИД-19.

Стратегията за сезон 2025 г. е да се оптимизират разходите, както и насочване на продажбите с цел поддържане на равномерно ниво на заетост през целия сезон. Предвижда се ръст на нощувките на основните пазари, като се запази доброто качество на предлаганият туристически продукт.



# „АЛБЕНА” АД

Годишен доклад за дейността на „Албена” АД  
към 31 декември 2024 г.



# ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2024г.

**ОДОБРЕН С ПРОТОКОЛ ОТ 27 МАРТ 2024 Г. ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АЛБЕНА” АД** със седалище и адрес на управление к.к. Албена, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 834025872

**НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЗППЦК И ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от «Приморска одиторска компания» ООД.

## I.Описание на дейността

„Албена” АД е най-голямата хотелиерска компания в България. Дружеството притежава ваканционно селище Албена и управлява множество дъщерни компании в индустрии, подкрепящи основния 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

Дружеството няма регистрирани клонове.

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с 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.

Съвкупният туристически продукт на “Албена” АД включва следните основни направления:

- **Настаиване** в хотелската база на комплекса, която през последните години в следствие на предприетата инвестиционна програма от ръководството на фирмата, в по-голямата си част е модернизирана и предлага на туристите комфортна обстановка.
- **Хранене и развлечения** предлагани от ресторанти, снек-барове, барове и сладкарници;
- **Спортни услуги:** богат набор от услуги, сред които услугите на конна база, яхт-клуб, тенис-кортове, многофункционална спортна зала, футболни игрища, басейни и богата гама от съоръжения за водни спортове. В комплекса функционира и аквапарк „Аквамания”.
- **Конгресни мероприятия** – с комфортните си конгресни зали Албена е притегателен център за участниците в конгресни мероприятия както от национален, така и от международен характер;
- **Търговия** – широк асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита;
- **СПА услуги** – Албена разполага с четири Spa & Wellness центъра:

СПА Център "Elements Spa & Wellness " - в хотел "Фламинго Гранд" разполага с аква зона- външен и вътрешен басейн, топла връзка с балнеология, голям басейн, закрит басейн с хидромасаж , джакузи, водопад и душ с хидротерапия, парна баня, сауна, калдариум, леден фонтан, фитнес зала, зона за релаксация.

СПА Център "Senses Spa & Wellness " се помещава в петзвездния хотелски комплекс „Маритим Парадайз блу“. Разполага със закрит басейн с три вградени опции за хидромасаж, фитнес център с гледка към морето, солна стая за халотерапия, класическа финландска сауна, парна баня, освежаващ леден фонтан, приключенски душ, единични кабинети за масаж, козметичен кабинет, кабинет с хидромасажна вана, релакс зона и тераса за релакс. Разнообразие от терапии за лице и тяло.

СПА център "МЕДИКА-АЛБЕНА" в хотел "Добруджа" предлага медицински балнеолечебни методи, комбинирани със съвременните уелнес тенденции и професионални козметични терапии

СПА Център "РАЛИЦА СУПЕРИОР" - Центърът е разположен в едноименния хотел и включва: Термална зона: сауна, парна баня, фитнес и вътрешен басейн с минерална вода и Зона за терапии.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с предлагане на завършен туристически продукт. Финансовият резултат на Дружеството за 2024г. след данъци е печалба в размер на 5 304 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

### **Структура на основния 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.

**Акционери на Дружеството са:**

| <b>Акционери</b>      | <b>2024 година</b> |                               |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|
|                       | <b>Брой акции</b>  | <b>Акционерно участие в %</b> |
| Албена Холдинг АД     | 2 728 964          | 63.86%                        |
| УПФ Доверие           | 265 359            | 6.21%                         |
| ЗУПФ Алианс България  | 164 959            | 3.86%                         |
| Албена АД             | 60 384             | 1.41%                         |
| Други юридически лица | 467 344            | 10.94%                        |
| Физически лица        | 586 116            | 13.72%                        |
| Общо                  | <b>4 273 126</b>   | <b>100%</b>                   |

### **Информация по чл. 187 д от Търговския закон**

Към 31.12.2024 г. Албена АД притежава 60 384 бр. собствени акции на стойност 2 528 хил.лв. представени в настоящия финансов отчет в позиция "придобити собствени акции". През годината Дружеството е придобило 6053 бр собствени акции .

### **Управление**

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2024 г., „Албена“ АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

### **Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон:**

Към 31 декември 2024 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

#### **1. Миглена Петкова Пенева – Председател на СД**

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

"Албена" АД,

#### **2 . Маргита Петрова Тодорова – Зам.председател на СД**

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

“Албена Холдинг” АД, "Албена" АД, "Здравно Учреждение Медика – Албена" АД, “МЦ Медика-Албена“ ЕАД, “Бялата Лагуна“ ЕАД, “Тихия кът” АД

### **3. Красимир Станев – Член на СД; Изпълнителен директор на Дружеството**

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

“Албена Холдинг” АД, "Албена" АД, „Ен Джи А” АД.

Притежава повече от 25 на сто от капитала в следните дружества:

„Ен Джи А” АД

### **4. Даниела Панова Петкова – Член на СД**

Участва в управлението на «Албена» АД

### **5. Пламен Гочев Димитров – Член на СД**

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :

„Албена“ АД, Кооперация „Синдикална Взаимозастрахователна Кооперация СиВЗК.

Изпълнителен Директор на Дружеството е: Красимир Веселинов Станев.

Към 31 декември 2024 г. членовете на Съвета на директорите, притежават 4 649 бр.акции, които представляват 0.11 % от капитала на Дружеството. На членовете на Съвета на директорите, както и на висшия ръководен състав на дружеството не са предоставени опции върху ценни книжа собственост на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите притежават следния брой акции от капитала на „Албена” АД:

| Име                       | Брой акции     | %                 | Брой акции     | %                 |
|---------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
|                           | Към 31.12.2024 | акции от капитала | Към 31.12.2023 | акции от капитала |
| Красимир Веселинов Станев | 489            | 0.011             | 489            | 0.011             |
| Маргита Петрова Тодорова  | 4160           | 0.097             | 4160           | 0.097             |

Начислените възнаграждения през 2024 година на членовете на Съвета на Директорите в това число и по договори за управление са в размер на 849 хиляди лева, от тях неизплатени към 31.12.2024г - 54 хил. лв.

| Член на Съвета на директорите      | общо<br>BGN'000 |
|------------------------------------|-----------------|
| Миглена Петкова Пенева             | 47              |
| Красимир Веселинов Станев          | 381             |
| Маргита Петрова Тодорова           | 329             |
| Пламен Гочев Димитров              | 47              |
| Ди Ви консултинг                   | 22              |
| Даниела Панова Петкова             | 23              |
| <b>Общо начисление за годината</b> | <b>849</b>      |

Изплатените възнаграждения през 2024 година на членовете на Съвета на Директорите в това число и по договори за управление са в размер на 867 хиляди лева.

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

През изминалата 2024 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

**Лица, натоварени с общо управление - състав на одитния комитет на Албена АД:**

Мария Нунева

Гинка Йорданова

Янко Каменов

**Човешки ресурси**

**Персонал**

Средно-списъчният брой на персонала, с който е реализирана производствената програма през 2024 г. е 1013 бр. През 2023 година средно-списъчният брой на персонала е 1004.

**Работна заплата**

Начислените средства за работна заплата на персонала(без управленския) за изтеклата година са в размер на 23 402 хил.лв. и 4 024 хил. лв. социални и здравни осигуровки, за предходната година средствата за работна заплата са в размер на 21 899 хил. лв. и 3 766 хил.лв.- социални и здравни осигуровки. Социалните придобивки и надбавки са в размер на 408 хил.лв през 2024 г. (2023 г. – 1 537 хил.лв. ) Средната работна заплата на едно наето лице е 1 892 лв., а за 2023 г.е 1 805 лв.

**II. Преглед на дейността**

**Развитие и резултати от дейността на Дружеството**

**1.Приходи**

Нестабилната геополитическа ситуация - войната в Украйна, рискът от ограничаване на предлагането на суровини води до покачване на международните цени ,запазване на относително високите темпове на инфлация както в страната така и в международен план, задържане на сегашната рестриктивна парична политика от водещите централни банки по-дълго от очакваното се отразява негативно на икономическата среда. За 2024 г средногодишната инфлация за страната е в размер на 2.4%. От началото на годината Централната банка на страната е намалила лихвените нива от 3.79% на 01.01.2024г. до 3.04% на 01.12 2024г.

Въпреки недобрата икономическа среда в страната /промяна на ДДС ставката , проблеми с кадри, нормативна уредба/ и през 2024 г. туризмът като цяло продължи да показва признаци на възстановяване след срива по време на пандемията КОВИД-19.

Приходите на „Албена” АД за 2024 г. са в размер на 95 526 хил. лв. В предходната 2023 г. са реализирани приходи в размер на 87 080 хил.лв. Отчита се 9,70% ръст на приходите спрямо предходната година.

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

Приходи от продажби по ключови пазари:

|                | 2024<br>BGN'000 | 2023<br>BGN'000 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Вътрешен пазар | 28 516          | 25 866          |
| Румъния        | 25 031          | 23 424          |
| Германия       | 11 290          | 12 621          |
| Чехия          | 5 236           | 3 266           |
| Полша          | 4 520           | 2 931           |

Другите приходи от дейността – през 2024г. „Албена” АД реализира други приходи в размер на 4 486 хил.лв. Спрямо предходната 2023 г. те са с 2 639 хил.лв. повече, което се дължи на установен излишък на ДМА в размер на 3 017 хил. лв.

## **2. Разходи**

Разходите за дейността на „Албена” АД през 2024 г. те са на обща стойност 94 827 хил.лв., срещу 85 527 хил. лв през 2023 г., което е 10,87% повече спрямо 2023 г. Разходите по видове и функционално предназначение са представени в следната таблица:

|                                                           | <b>2024</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2023</b><br><b>BGN'000</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Разходи за материали                                      | 10 130                        | 9 788                         |
| Разходи за външни услуги                                  | 18 208                        | 16 646                        |
| Разходи за персонала                                      | 28 797                        | 28 003                        |
| Разходи за амортизации                                    | 14 612                        | 14 805                        |
| Други оперативни разходи                                  | 5 662                         | -823                          |
| Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки | 17 418                        | 17 108                        |
| Изменение на запасите от продукцията                      |                               |                               |
| <b>Общо</b>                                               | <b>94 827</b>                 | <b>85 527</b>                 |

## **3. Финансови приходи**

Финансовите приходи за 2024 г. са в размер на 3 933 хил.лв. спрямо 2 677 хил.лв. за 2023 г. Разликата се дължи на реализирани през 2024г. положителни разлики от оценка на инвестиционни имоти отчитани по модела на справедливата стойност в съответствие с МСС /1 947 хил лв. за 2024г срещу 230 хил лв. през 2023 г./.

## **4. Финансови разходи**

Финансовите разходи за 2024 г. са 3 249 хил.лв, а за 2023 г. са 4 251 хил.лв., като спадът се дължи на отчетена загуба от освобождаване от инвестиция през 2023 г. в размер на 1 317 хил. лв.

## **5. Печалба**

За 2024 г. „Албена” АД реализира печалба в размер на 5 304 хил лв. при реализира печалба за 2023 г. в размер на 1 729 хил. лв.

Общото събрание на акционерите на „Албена” АД проведено на 22.06.2024 г. прие решение от печалбата на Дружеството да се изплати дивидент в размер на 0.13лв на акция.

## **6. Финансови показатели**

Най-важните показатели на дружеството за последните две години са представени в следната таблица:

| № | Показатели                | 2024     | 2023     | Изменение |
|---|---------------------------|----------|----------|-----------|
|   |                           | Стойност | Стойност | Стойност  |
| 1 | Дълготрайни активи /общо/ | 564 064  | 569 021  | -4 957    |
| 2 | Краткотрайни активи       | 14 393   | 17 371   | -2 978    |
| 3 | Краткосрочни вземания     | 10 614   | 8 298    | 2 316     |
| 4 | Парични средства          | 1 025    | 6 233    | -5 208    |
| 5 | Обща сума на активите     | 578 457  | 586 392  | -7 935    |

|    |                       |         |         |         |
|----|-----------------------|---------|---------|---------|
| 6  | Собствен капитал      | 486 829 | 482 186 | 4 643   |
| 7  | Финансов резултат     | 5 304   | 1 729   | 3 575   |
| 8  | Дългострочни пасиви   | 62 952  | 80 554  | -17 602 |
| 9  | Краткосрочни пасиви   | 28 676  | 23 652  | 5 024   |
| 10 | Обща сума на пасивите | 91 628  | 104 206 | -12 578 |
| 11 | Приходи общо          | 103 945 | 91 604  | 12 341  |
| 12 | Приходи от продажби   | 95 526  | 87 080  | 8 446   |
| 13 | Разходи общо          | 98 641  | 89 875  | 8 766   |
| 14 | Разходи за дейността  | 94 827  | 85 527  | 9 300   |

| №  | Коефициенти                   | 2024  | 2023  | Изменение |
|----|-------------------------------|-------|-------|-----------|
|    | <b>Рентабилност:</b>          |       |       |           |
| 1  | На собствения капитал         | 0.011 | 0.004 | 0.007     |
| 2  | На активите                   | 0.009 | 0.003 | 0.006     |
| 3  | На пасивите                   | 0.058 | 0.017 | 0.041     |
| 4  | На приходите от продажби      | 0.056 | 0.020 | 0.036     |
|    | <b>Ефективност:</b>           |       |       |           |
| 5  | На разходите                  | 1.049 | 1.019 | 0.030     |
| 6  | На приходите                  | 0.953 | 0.981 | -0.028    |
|    | <b>Ликвидност:</b>            |       |       |           |
| 7  | Обща ликвидност               | 0.502 | 0.734 | -0.232    |
| 8  | Бърза ликвидност              | 0.406 | 0.614 | -0.208    |
| 9  | Незабавна ликвидност          | 0.036 | 0.264 | -0.228    |
| 10 | Абсолютна ликвидност          | 0.036 | 0.264 | -0.228    |
|    | <b>Финансова автономност:</b> |       |       |           |
| 11 | Финансова автономност         | 5.313 | 4.627 | 0.686     |
| 12 | Задлъжнялост                  | 0.188 | 0.216 | -0.028    |

## **7. Инвестиции на „Албена” АД**

### **Инвестиции в дълготрайни материални активи**

За 2024 г. „Албена” АД реализира следните инвестиции:

Реконструкцията и модернизацията на хотел Гургана - 1 192 хил лв

Модернизация хотел Фламинго – 384 хил лв.

Разходи по рехабилитация на асвалтови настилки и ВиК мрежа – 782 хил лв

Обновяване на машинния парк поддържащ плажната ивица – 300 хил лв.

Плажен инвентар – 258 хил лв;

Съоръжения за ел.енергия – 1 211 хил лв;

Покупка на машини и съоръжения за подържане на материалната база 2 193 хил лв;

Разходи за проектиране – 884 хил лв;

За оптимални резултати в основните направления и следвайки изградената дългосрочна стратегия ръководството предвижда за следващата 2025г инвестиции в размер на 11 427 хил лв в т.ч.

-модернизиране на хотел Боряна

-обновяване на хотел Гургана

-обновяване на транспортния парк като се предвижда да се инвестира в електрически транспортни средства

-проектиране

-машини и съоръжения

### **III. Управление на финансовия риск**

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

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

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

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

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране”, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, в следствие 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.

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

| 31 декември 2024                                                                | USD     | EUR          | Български лева | Друга валута | Общо          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|                                                                                 | BGN'000 | BGN'000      | BGN'000        | BGN'000      | BGN'000       |
| <i>Финансови активи</i>                                                         |         |              |                |              |               |
| Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност                            | -       | 1 033        | 38 779         | 2            | 39 814        |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | -       | -            | 13             | -            | 13            |
|                                                                                 |         | <b>1 033</b> | <b>38 792</b>  | <b>2</b>     | <b>39 827</b> |
| <i>Финансови пасиви</i>                                                         |         |              |                |              |               |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност                            | -       | 3 598        | 67 574         | -            | 71 172        |



|   |       |        |   |        |
|---|-------|--------|---|--------|
| - | 3 598 | 67 574 | - | 71 172 |
|---|-------|--------|---|--------|

| 31 декември 2023                                                                | USD     | EUR          | Български лева | Друга валута | Общо          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|                                                                                 | BGN'000 | BGN'000      | BGN'000        | BGN'000      | BGN'000       |
| <i>Финансови активи</i>                                                         |         |              |                |              |               |
| Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност                            | -       | 4 160        | 42 806         | 3            | 46 969        |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | -       | -            | 13             | -            | 13            |
|                                                                                 |         | <b>4 160</b> | <b>42 819</b>  | <b>3</b>     | <b>46 982</b> |
| <i>Финансови пасиви</i>                                                         |         |              |                |              |               |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност                            | -       | 3 549        | 81 084         | -            | 84 633        |
|                                                                                 | -       | <b>3 549</b> | <b>810 84</b>  | -            | <b>84 633</b> |

### Ценови риск

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

### Кредитен риск

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

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

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

Дружеството не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Дружеството предоставя заеми основно на свързани лица, като се изискват и съответните обезпечения – записи на заповед и/или ипотеки 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.

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 за добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Дружеството генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

## Матуритетен анализ

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

| <b>31 декември 2024</b>                                                         | <b>До 1<br/>месец<br/>BGN'000</b> | <b>От 1 до 3<br/>месеца<br/>BGN'000</b> | <b>От 3 месеца<br/>До 1 година<br/>BGN'000</b> | <b>От 1 до 10<br/>години<br/>BGN'000</b> | <b>Общо<br/>BGN'000</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| <i>Финансови активи</i>                                                         |                                   |                                         |                                                |                                          |                         |
| Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност                            | 5 162                             | 1 548                                   | 4 116                                          | 43 664                                   | 54 490                  |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | -                                 | -                                       | -                                              | 13                                       | 13                      |
|                                                                                 | <b>5 162</b>                      | <b>1 548</b>                            | <b>4 116</b>                                   | <b>43 677</b>                            | <b>54 503</b>           |
| <i>Финансови пасиви</i>                                                         |                                   |                                         |                                                |                                          |                         |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност                            | 6 666                             | 2 240                                   | 18 625                                         | 45 897                                   | 73 428                  |
|                                                                                 | <b>6 666</b>                      | <b>2 240</b>                            | <b>18 625</b>                                  | <b>45 897</b>                            | <b>73 428</b>           |
| <b>31 декември 2023</b>                                                         | <b>До 1<br/>месец<br/>BGN'000</b> | <b>От 1 до 3<br/>месеца<br/>BGN'000</b> | <b>От 3 месеца<br/>До 1 година<br/>BGN'000</b> | <b>От 1 до 10<br/>години<br/>BGN'000</b> | <b>Общо<br/>BGN'000</b> |
| <i>Финансови активи</i>                                                         |                                   |                                         |                                                |                                          |                         |
| Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност                            | 5 162                             | 138                                     | 7 416                                          | 39 554                                   | 53 466                  |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | -                                 | -                                       | -                                              | 13                                       | 13                      |
|                                                                                 | <b>6 358</b>                      | <b>138</b>                              | <b>7 416</b>                                   | <b>39 567</b>                            | <b>53 479</b>           |
| <i>Финансови пасиви</i>                                                         |                                   |                                         |                                                |                                          |                         |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност                            | 1 078                             | 876                                     | 22 935                                         | 71 399                                   | 96 288                  |
|                                                                                 | <b>1 078</b>                      | <b>876</b>                              | <b>22 935</b>                                  | <b>71 399</b>                            | <b>96 288</b>           |

## 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.

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

Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки не се олихвяват .

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

| 31 декември 2024 | Лихвени              |                       | Нелихвени      | Общо            |
|------------------|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
|                  | Фиксиран<br>лихвен % | Променлив<br>лихвен % |                |                 |
|                  | BGN '000             | BGN '000              | BGN '000       | BGN '000        |
|                  |                      |                       |                |                 |
| Финансови активи | -                    | 33 881                | 5 946          | 39 827          |
| Финансови пасиви | 2 558                | 61 184                | 7 430          | 71 162          |
|                  | <u>(2 558)</u>       | <u>(27 303)</u>       | <u>(1 484)</u> | <u>(31 335)</u> |

  

| 31 декември 2023 | Лихвени              |                       | Нелихвени      | Общо            |
|------------------|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
|                  | Фиксиран<br>лихвен % | Променлив<br>лихвен % |                |                 |
|                  | BGN '000             | BGN '000              | BGN '000       | BGN '000        |
|                  |                      |                       |                |                 |
| Финансови активи | -                    | 42 723                | 4 259          | 46 982          |
| Финансови пасиви | 3 478                | 75 530                | 5 625          | 84 633          |
|                  | <u>(3 478)</u>       | <u>(32 807)</u>       | <u>(1 366)</u> | <u>(37 651)</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 2024                                         | Променлив лихвен<br>% | При увеличение<br>с 0,5% | Ефект от<br>увеличението |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                          | BGN'000               | BGN'000                  | BGN'000                  |
| Финансови активи                                         | 33 881                | 34 050                   | 169                      |
| Финансови пасиви                                         | 61 184                | 61 490                   | 306                      |
| Увеличение/намаление на печалби и загуби<br>преди данъци |                       |                          | (137)                    |

| 31 декември 2023                                         | Променлив лихвен<br>% | При увеличение<br>с 0,5% | Ефект от<br>увеличението |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                          | BGN'000               | BGN'000                  | BGN'000                  |
| Финансови активи                                         | 42 723                | 42 937                   | 214                      |
| Финансови пасиви                                         | 75 530                | 75 908                   | 378                      |
| Увеличение/намаление на печалби и загуби<br>преди данъци |                       |                          | (164))                   |

### 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.

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 2024г. и 31 декември 2023 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 приспадат 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:

|                                                    | 2024<br>BGN'000 | 2023<br>BGN'000 |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Общо заеми и лизинг                                | 61 184          | 75 530          |
| Намалени с: парични средства и парични еквиваленти | (1 025)         | (6 233)         |
| <b>Нетен дълг</b>                                  | <b>60 159</b>   | <b>69 297</b>   |
| <br>                                               |                 |                 |
| <b>Общо собствен капитал</b>                       | <b>486 829</b>  | <b>482 186</b>  |
| <b>Общо капитал</b>                                | <b>546 988</b>  | <b>551 483</b>  |
| <b>Съотношение на задлъжнялост</b>                 | <b>11%</b>      | <b>13%</b>      |

#### **IV. Развитие на Дружеството през 2025 година**

Дружеството прави своите предположения за развитие на база инфлационните процеси в страната и ЕИП, както и на база лихвената политика на Националната банка.

Стратегията за сезон 2025 г. е да се оптимизират разходите, както и насочване на продажбите с цел поддържане на равномерно ниво на заетост през целия сезон. Предвижда се ръст на нощувките на основните пазари, като се запази доброто качество на предлаганият туристически продукт.

Дружеството прави своите предположения:

##### **По отношение на приходите:**

- Предположения и очаквания за нощувките и приходите от Основни услуги по пазари за 2025г.
- Очаквани приходи от наеми – изпълнение на наемна политика за 2025г.
- Очаквани приходи от ренти съгласно подписани Договори
- Финансови приходи от лихви и дивиденди
- План за приходите в брой от ресторанти и допълнителни услуги

##### **По отношение на разходите:**

- Планирани разходи за ремонтни дейности
- Заложени разходи спрямо подписани Договори за концесия вкл. както закупуване на КМА , така и наеми и банкови гаранции
- Бюджетиране на разходите за персонал
- Планиране на разходите за отчетна стойност на стоките, вкл. организирано хранене, определяне на допустим разход и лимити спрямо очакваните приходи, Dine around изхранване, доставни цени, надценки в свободна консумация, контрол и мерки за оптимизиране на разходите.

Дружеството предвижда и през 2025г. да продължи своите усилия върху интегрирането на екологична устойчивост в цялата дейност.

#### **V. Важни научни изследвания и разработки**

Дейността на „Албена” АД не е свързана пряко с извършването на научни изследвания и разработки.

## **VI. Отговорност на ръководството за финансовия отчет**

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети в Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности, и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приложими в Европейския Съюз. Ръководството също така потвърждава, че при изготвяне на настоящия годишен финансов отчет за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

## **VII. Информация по приложение Приложение № 2 към чл. 10, т. 1, чл. 11, т. 1, чл. 21, т. 1, буква „а“ и т. 2, буква „а“ НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар**

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Основните приходи на дружеството са от предлагането на завършен туристически продукт, информация, за които е посочена в раздел II. т.1.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Информация относно приходите по ключови пазари е посочена в раздел II. т.1.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През отчетната 2024г. Дружеството не е очело съществени сделки различни от обичайната си дейност.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Сделките на Албена АД със свързани лица през 2024 г. са:

| Покупки от свързани лица   | 2024<br>BGN '000 | 2023<br>BGN '000 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <i>Дъщерни предприятия</i> |                  |                  |
| Екострой АД                | 761              | 587              |
| Албена тур ЕАД             | 2 040            | 1 833            |

|                                          |              |              |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Екоагро АД                               | 726          | 838          |
| Интерскай АД                             | 3            | 3            |
| Фламинго турс ЕООД                       | 139          | 7            |
| Медицински център Медика Албена ЕАД      | 161          | 176          |
| Приморско клуб ЕАД                       | 17           | 16           |
| Албена Автотранс АД                      | 745          | 768          |
| Тихия кът АД                             | 6            | 7            |
| СБР Медика Албена ЕООД                   | -            | 1            |
| Перпетуум мобиле БГ АД                   | 59           | 48           |
| <i>Други предприятия под общ контрол</i> |              |              |
| Бряст Д АД                               | 277          | 429          |
| <b>Общо</b>                              | <b>4 934</b> | <b>4 713</b> |

#### Видове покупки от свързани лица

|                                                            | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                            | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| Покупка на туристически и транспортни услуги               | 2 780           | 2 560           |
| Покупка на медицински услуги                               | 162             | 165             |
| Покупка на строителни услуги                               | 574             | 382             |
| Покупка на други услуги                                    | 207             | 146             |
| Покупка на стоки, материали, дълготрайни материални активи | 1 211           | 1 460           |
| <b>Общо</b>                                                | <b>4 934</b>    | <b>4 713</b>    |

#### Продажби на свързани лица

|                                     | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                     | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>          |                 |                 |
| Албена тур ЕАД                      | 51 081          | 43 807          |
| Фламинго турс ЕООД                  | 4 056           | 6212            |
| Екоагро АД                          | 643             | 593             |
| Бялата лагуна ЕАД                   | 71              | 82              |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | -               | 2               |
| Перпетуум мобиле БГ АД              | 18              | 20              |
| Приморско клуб ЕАД                  | 28              | 16              |
| Интерскай АД                        | 21              | 18              |
| Екострой АД                         | -               | 1               |
| Албена Автотранс АД                 | 1               | 3               |
| Тихия кът АД                        | 7               | 7               |
| СБР Медика Албена ЕООД              | 183             | 176             |
| Ахтопол Ризорт ЕАД                  | -               | -               |
| <b>Общо</b>                         | <b>56 109</b>   | <b>50 937</b>   |

#### Видове продажби на свързани лица

|                                                          | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                          | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| Продажба на туристически услуги                          | 54 584          | 49 720          |
| Наеми                                                    | 667             | 591             |
| Продажба на стоки, услуги, дълготрайни материални активи | 858             | 49 720          |
| <b>Общо</b>                                              | <b>56 109</b>   | <b>50 937</b>   |

#### Предоставени аванси:

|                            | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|----------------------------|----------------|----------------|
|                            | <b>BGN'000</b> | <b>BGN'000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i> |                |                |
| Еко агро АД                | 933            | 151            |
| Перпетуум мобиле БГ АД     | -              | 22             |
| <b>Общо</b>                | <b>933</b>     | <b>173</b>     |

|                                                   |                 |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Предоставени заеми</b>                         | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|                                                   | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                        |                 |                 |
| Физически лица                                    | 16              | 20              |
| <b>Общо</b>                                       | <b>16</b>       | <b>20</b>       |
| <b>Възстановени предоставени заеми и депозити</b> | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|                                                   | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                        |                 |                 |
| Приморско клуб ЕАД                                | 200             | 160             |
| Идис АД                                           | 33              | -               |
| МЦ Медика Албена ЕООД                             | 34              | -               |
| Бялата лагуна ЕАД                                 | -               | 100             |
| Хотел де Маск АД                                  | -               | 3344            |
| Физически лица                                    | -               | 44              |
| <b>Общо</b>                                       | <b>267</b>      | <b>3648</b>     |
| <b>Приходи от лихви по заеми</b>                  | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|                                                   | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                        |                 |                 |
| Бялата лагуна АД                                  | 1 440           | 1 316           |
| Приморско клуб ЕАД                                | 35              | 41              |
| МЦ Медика Албена ЕООД                             | 3               | 2               |
| <b>Общо</b>                                       | <b>1478</b>     | <b>1359</b>     |
| <b>Получени заеми</b>                             | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|                                                   | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                        |                 |                 |
| Албена тур ЕАД                                    | 2 347           | 1 174           |
| Тихия кът АД                                      | 2 830           | 1 200           |
| <b>Общо</b>                                       | <b>5 177</b>    | <b>2 374</b>    |
| <b>Възстановени получени заеми</b>                | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|                                                   | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                        |                 |                 |
| Албена тур АД                                     | 1 174           | 1 174           |
| Тихия кът АД                                      | 2 930           | 1 700           |
| <b>Общо</b>                                       | <b>4 104</b>    | <b>2 874</b>    |
| <b>Приходи от дялови участия</b>                  | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|                                                   | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                        |                 |                 |
| Алфа консулт ЕООД                                 | -               | 103             |
| Албена автотранс АД                               | -               | 639             |
| Идис АД                                           | 98              | 49              |
| Албена Тур ЕАД                                    | 373             | 202             |
| <b>Общо</b>                                       | <b>471</b>      | <b>993</b>      |

Сделките между свързани лица за предоставени заеми са посочени по-надолу в т.8 и т.9 на раздел VII.

През 2024 г. не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му е посочена в раздел II, т.1 и т. 4.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

Няма информация за такива сделки

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:**

|                                                                          | Процент на инвестицията |                |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
|                                                                          | 31.Декември.24          | 31.Декември.23 |
| 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          |
| Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД                             | 100                     | 100            |
| 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                                     | 45.04                   | 45.04          |

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:**

|                               | Процент на инвестицията |                  |
|-------------------------------|-------------------------|------------------|
|                               | 31.Декември.2024        | 31.Декември.2023 |
| Визит България ЕООД – Румъния | 100                     | 100              |
| Фламинго Турс ЕООД – Германия | 100                     | 100              |



| Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества: | Процент на инвестицията |                  |
|---------------------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                             | 31 декември 2024        | 31 декември 2023 |

|                                                  |   |    |
|--------------------------------------------------|---|----|
| Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Екострой АД | - | 67 |
|--------------------------------------------------|---|----|

Дружеството Актив СИП ООД се вля в Екострой АД.

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.

| Асоциирани предприятия регистрирани в страната: | Процент на инвестицията |                  |
|-------------------------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                                 | 31 декември 2024        | 31 декември 2023 |

|                                     |       |       |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Здравно учреждение Медика Албена АД | 49    | 49    |
| Бряст Д АД                          | 45.90 | 45.90 |

Информация относно инвестициите на дружеството в нематериални активи и недвижими имоти е посочена в приложения “Имоти, машини съоръжения и нематериални активи”, “Инвестиционни имоти” в Годишния финансов отчет. **8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Задълженията по заеми на дружеството емитент са посочени в приложенията към годишен финансов отчет в т.12– Задължения по заеми и лизинг/нетекуща част на задълженията/ и т.17 - Текущи пасиви / текуща част на задълженията/.

През 2024г дружеството не е предоставяло заеми на дъщерните си дружества.

**9. Информация за отпуснатите от емитент или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитент или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.**

*През 2024г. „Албена“ АД в качеството на заемополучател сключи следните договори за заем:*

Заем от «Тихия кът» АД на «Албена» АД в размер на 2 000 000 лв.

- погасяване: до 2024 г.;
- лихвен процент за редовна главница: определен процент
- обезпечение: необезпечен.
- дълг към 31.12.2024г – 0.00 лв.

Заем от «Албена тур» АД на «Албена» АД в размер на 2 000 000 евро.

- погасяване: до 2027 г.;
- лихвен процент за редовна главница: определен процент
- обезпечение: необезпечен.
- дълг към 31.12.2024г по заеми – 1 300 000 евро.

*През 2024 г. „Албена“ АД стана гарант в полза на трети страни от името на дъщерните си дружества както следва:*

Банкова гаранция издадена от името на „Интерскай“ АД в полза на Агенция Митници  
- срок - 30.06.2025г.  
- сума – 59 760.00лв

Банкови гаранция издадена от името на „Еко агро“ АД в полза на ДФ Земеделие  
\*- срок - 30.04.2025  
- сума – 68 410.07лв

\*- срок – 15.12.2025г.  
- сума – 84 632.76лв

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През 2024 г. няма извършена емисия на ценни книжа.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

В публикувания предварителен финансов отчет посоченият нетен финансов резултат е печалба 4 487хил. лв. Разликите произтичат основно от неотразени данъчни ефекти.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Политиката на „Албена“ АД относно управлението на финансовите ресурси е насочена към инвестиране на свободните такива в оптимизиране и подобряване качеството на предлаганите туристически услуги. Тази политика на дружеството е насочена и към инвестиране в предприятията от икономическата група „Албена“ с цел реализиране на инвестиционна възвръщаемост в дългосрочен план.

„Албена“ АД обслужва всички задължения в предвидените от закона срокове и договорените такива с контрагенти, така че няма евентуални заплахи, за които да се предвиждат мерки за отстраняването им.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Дружеството има достатъчно възможности за реализация на инвестиционните си намерения чрез собствени средства и заеман капитал, продажба на инвестиции и др.

**14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

Няма настъпили промени през 2024 г. в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

**15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

Вътрешният контрол е определен като цялостен процес, интегриран в дейността на дружеството, осъществяван от Съвета на директорите, Одитния комитет, от ръководството и от служителите.

В дружеството е изграден адекватен и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси на компанията и гарантира:

- съответствие със законодателството
- съответствие с вътрешните актове и договорите;
- надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация;
- икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- опазване на активите и информацията

Всяко лице в дружеството носи определена отговорност по отношение на вътрешния контрол. Цялостната отговорност за вътрешния контрол се носи от Ръководството. Ключова е ролята и на ръководителите от всички управленски нива - директори, началници, мениджъри и т.н., тъй като съобразно функциите си и йерархията в дружеството, те управляват ръководените от тях звена и организират вътрешния контрол в тях. Те носят пряка отговорност за всички дейности и процеси, както и за създаването и поддържането на системите за вътрешен контрол в поверените им звена и се отчитат пред горестоящия ръководител.

Установени са вътрешни правила и норми и налагане на ценностите за почтеност и етично поведение, поет е ангажимент за компетентност за всяко работно място с изискване за специфични за длъжността познания и умения, разработени са и са внедрени вътрешни правила и наредби, създадена е адекватна организационна структура, осигуряваща разделение на отговорностите, йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване. Следва се последователна политика на делегиране на правомощия и отговорности и политика на управление на човешките ресурси.

Процесът на предприятието за оценка на риска обхваща следните етапи:

- идентифициране на рисковете
- анализ и оценка на рисковете
- определяне на реакция
- мониторинг и проследяване на процеса

Рисковете, имащи отношение към надеждното финансово отчитане, включват външни и вътрешни събития, сделки и обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да инициира, регистрира, обработва и отчита финансовите данни. Ръководството прилага консервативен и критичен подход при идентифициране на бизнес рисковете, съществени за изготвянето на финансов отчет в съответствие с приложимата за предприятието обща рамка за финансово отчитане, оценява тяхното значение, оценява вероятността от тяхното възникване и взема решения за това как да отговори на тези рискове и как да ги управлява и как да оценява съответно резултатите.

В дружеството функционират следните контролни механизми:

- превантивни - предназначени да попречат на възникването на нежелани събития;
- разкриващи - чрез които се установяват възникнали вече нежелани събития;
- коригиращи - предназначени за поправяне на последиците от настъпили нежелани събития.

Контролни дейности, гарантиращи ефективното функциониране на вътрешния контрол:

- **Процедури за разрешаване** - с тях се регулира процесът на вземане на решения и те са съобразени с организационната и управленска структура.
- **Процедури за одобрение** - те регулират утвърждаването (заверката) на трансакции, данни или документи, с което действие се приключват или валидизират процеси, действия, предложения и/или последици от тях.
- **Процедури за оторизиране** - те регулират извършването на операции, дейности и т.н. само от определени лица, които действат в рамките на своите правомощия.

- **Разделяне на отговорностите и задълженията** - това е принцип, който цели да се минимизират рисковете от грешки, нередности и нарушения, и тяхното неразкриване.
- **Система на двоен подпис** - това е процедура, която предвижда поемането на всяко финансово задължение (сключване на договор, заповед за назначаване, и т.н.) и извършването на плащане (платежно нареждане, разходен касов ордер и т.н.) да се извършва след задължително полагане на два подписа.
- **Предварителен контрол за законосъобразност** - това е превантивна контролна дейност, която се извършва непосредствено преди поемане на задължение от страна на ръководството.
- **Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно отчитане на всички операции** – включва използването на стандартизирани документи, специфични за дейността на дружеството, утвърден график за документооборота, своевременно и точно отчитане на стопанските операции, разработени са и са утвърдени адекватни счетоводни политики, прилагане на адекватни приблизителни оценки на база исторически опит и със съдействието на вътрешни и външни експертни лица, равнение, анализ и контрол по изпълнението.
- **Физически контроли** – осигуряват физическото опазване на активите, вкл. предпазни мерки, наличие на одобрения за достъп до компютърни програми и файлове с данни, периодично преброяване и сравняване със сумите, отразени в контролните документи.
- **Процедури по обработка на информацията** – внедрена е автоматизирана обработка на данните, използваните приложни програми се актуализират и усъвършенстват регулярно, извършват се проверки на математическата точност на записите, поддържане, преглед, анализ и равнение на сметки и оборотни ведомости, преглед на автоматизираните контроли чрез преглед на входящи и изходящи данни.
- **Процедури по наблюдение** - това са процедури, които включват оперативен контрол върху ежедневната работа, преценка на ръководството дали контролите работят ефективно, както това е предвидено и дали следва да бъдат модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията
- **Прегледи на изпълнението и резултатите от дейността** - тези контролни дейности включват прегледи и анализи на реалните резултати спрямо бюджети, прогнози и резултати от предходни периоди; обвързването на различни групи от данни – оперативни или финансови – едни с други, заедно с анализи на взаимовръзки и проучвателни и корективни мерки; сравнение на вътрешни данни с външни източници на информация; преглед на резултати от работата по функции или по дейности.
- **Антикорупционни процедури** - те регламентират сигнализирането, проверката, разкриването и докладването на слабости, пропуски и нарушения, които създават предпоставки за корупция, измами и нередности.
- **Правила за управление на човешките ресурси** - създадени са вътрешни правила и процедури на фирмата относно подбора, назначаването, обучението, оценяването, повишаването (понижаването) в длъжност, заплащането, преназначаването и прекратяването на правоотношенията със служителите.
- **Процедури по архивиране и съхраняване на информацията** - съгласно нормативните изисквания и специфичните потребности на дружеството
- **Правила за спазване на личната почтеност и професионална етика** - те съдържат механизъм за санкциониране на служителите в случай на нарушение на етичните ценности и професионалното поведение съгласно действащото трудово законодателство.

Системата за управление на финансовите рискове е посочена в раздел III.

**16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

Последните промени в органите на управление са вписани в Търговския регистър на 02 юли 2024г. като от Съвета на директорите е заличен „Ди Ви консултинг“ЕООД и е вписан като член Даниела Панова Петкова.

Няма промяна в представителната власт на Дружеството.

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения;**
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;**
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.**

Информация по т. 17 е посочена в раздел I , в частта „Управление“ и в Доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Албена АД за 2024г.

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

**18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Информация по т. 18 е посочена в раздел I , в частта „Управление“

Дружеството не е предоставило на членовете на Съвета на директорите опции върху негови ценни книжа.

**19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Няма информация за такива договорености.

**20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Янка Георгиева Миткова,  
Офис 325 в административната сграда на „Албена“ АД, к.к. Албена,  
Телефон за контакти: 0885 853 000

## **VIII. Информация по Приложение 3 към чл.10, т.2 от Наредба 2 към ЗППЦК**

- 1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.**

Няма данни за ценни книжа на дружеството, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

- 2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.**

Акционери, притежаващи повече от 5 % от капитала на "Албена" АД към 31.12.2024 г. са:

| <b>Акционери</b>    | <b>2024година</b> |                               |
|---------------------|-------------------|-------------------------------|
|                     | <b>Брой акции</b> | <b>Акционерно участие в %</b> |
| Албена Холдинг АД   | 2 728 964         | 63.86%                        |
| УПФ,ППФ,ДПФ Доверие | 311 898           | 7.30%                         |
| УПФ,ППФ,ДПФ Алианс  | 213 922           | 5.01%                         |

- 3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Няма данни за акционери, които да притежават специални контролни права върху „Албена“ АД.

- 4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

Не са ни известни споразумения между акционери на дружеството, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

- 5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.**

Няма такива.

## **IX. Декларация за корпоративно управление на „АЛБЕНА" АД**

С протоколно решение 12 взето неписъствено в периода 17-29.09.2024година, Управителният орган на дружеството като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансираните взаимоотношения между Ръководните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни - служители, търговски партньори, кредитори, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло прие решение да спазва Национален кодекс за корпоративно управление, създаден през месец октомври 2007 година и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през месец февруари 2012 година, месец април 2016 година, месец юли 2021 година и последно изменение месец август 2024 година публикуван на сайта на БФБ.

**I.** В своята дейност „Албена" АД се ръководи от националните принципи на корпоративно управление, препоръчани за прилагане от Националната комисия по корпоративно управление и утвърдени от Комисията за финансов надзор.

„Албена" АД спазва приетия Кодекс като ефективното прилагане на добрите практики за корпоративно управление допринасят за постигане на устойчив растеж, просперитет и прозрачност във взаимоотношения с всички заинтересовани страни.

„Албена“ АД прилага Етичен кодекс, приет на Съвет на директорите на заседание, проведено на 18.05.2013 година.

Управителният орган на „Албена“ АД работи активно за:

1. Създаване на условия акционерите в дружеството да упражняват в пълна степен правата си.

2. Прилагане на принципите за прозрачност, независимост и отговорност при избора на Управителните органи на Дружеството.

3. Създаване на предпоставки за многообразие по отношение на ръководните, управителните и контролните органи в дружеството.

4. Съветът на директорите на „Албена“ АД се състои от 5 (пет) члена, които са избирани от Общото събрание на акционерите, за определен мандат.

В съвета на директорите двама от членовете са независими по смисъла на чл. 116а, ал. 2 ЗППЗК. Председателят на Съвета е независим член. Членовете на съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения.

Съветът изпълнява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерното дружество. Приема организационната структура на дружеството; Приема и предлага за одобрение от Общото събрание на акционерите годишния финансов отчет и доклада за дейността на Дружеството; Въз основа на финансовите резултати от дейността на Дружеството в края на финансовата година прави предложение за разпределение на печалбата.

Съветът на директорите е възложил управлението на изпълнителен член, който представлява дружеството пред трети лица. Изпълнителният директор изпълнява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерното дружество.

При изпълнение на своите задачи и задължения Съветът на директорите и Изпълнителният член се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност, компетентност и прозрачност.

5. Изпълнителният директор: управлява и представлява „Албена“ АД; ръководи оперативната дейност на Дружеството; взема всички решения, които не са в изрична компетентност на Общото събрание на акционерите и Съвет на директорите;

**II. Членовете на Управителния орган се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност и спазват Етичния кодекс. Членовете на съвета в своята дейност прилагат принципа за избягване и недопускане на реален или потенциален конфликт на интереси.**

1. При назначаване на кадрите в Дружеството ръководството на „Албена“ АД се стреми да налага принципът за многообразие при подбора и оценката на ръководните, управителните и контролни органи на Дружеството като счита, че тази политика допринася за осигуряване на надеждна система за управление и контрол, основана на принципите за прозрачност и независимост.

2. Критериите при подбора и оценка на кадрите от ръководните, управителните и контролни органи в „Албена“ АД са:

\* Избират се само дееспособни физически или юридически лица, като не се въвеждат ограничения, свързани с възраст, пол, националност, образование;

\* Лицата следва да се ползват с добро име и репутация, професионален опит и управленски умения, предвид сложността и спецификата на осъществяваните от Дружеството дейности;

\* Стремеж към поддържане на баланс между опита, професионализма, познаването на дейността, както и независимостта и обективността в изразяването на мнения и вземане на решения;

### **III. Система за вътрешен контрол:**

В „Албена“ АД е установена система за вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини. Системата за вътрешния контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегическите цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, и съответствие с нормативните изисквания. Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Дружеството и ръководителите на структурни подразделения. Контролните функции на участниците в системата за вътрешен контрол са регламентирани в длъжностните характеристики на съответните лица. Правилата за вътрешен контрол и управление на риска са приети с протоколно решение 15/2022 на Съвета на директорите на Дружеството.

### ***Система за управление на рисковете:***

Ръководството на Дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията си за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики. Системата за управление на риска определя правомощията и отговорностите в структурните подразделения на Дружеството, организацията и реда за взаимодействие при управление на рисковете, анализ и оценка на информация, свързана с рискове, изготвяне на периодична отчетност на управление на рисковете. Управлението на риска се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от стопанските дейности, развивани от Дружеството, и системата за корпоративно управление на Дружеството.

Приетите от дружеството инвестиционни и стратегически решения са обосновани след разглеждане и анализиране на текущи и бъдещи рискове по отношение на дружеството. Възприетият подход е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост на Дружеството.

Защита правата на акционерите:

„Албена” АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери.

За удовлетворяване потребностите на акционерите и инвеститорите относно получаване на пълна, актуална и достоверна информация за дейността, Дружеството прилага корпоративна информационна политика и предоставя необходимата информация в съответствие със законовите изисквания на Република България в съответните направления.

„Албена” АД се ръководи от приложимите изисквания на българското законодателство по отношение на задължителното разкриване на информация в указаните обеми, ред и срокове - данни за Дружеството; данни за акционерната структура, устройствените актове на Дружеството, данни за управителните органи, годишни финансови отчети, материали за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството и друга информация, представляваща обществен интерес по смисъла на закона.

„Албена” АД има разработена политика за прилагането на GDPR, а също така и Правила за подаване на сигнали и защита на лицата подаващи сигнали или публично оповестяващи информация за нарушения .

Политиките и правилата са публично достъпни на сайта на компанията.

**IV. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.**

В.Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО:

„Албена” АД е част от Групата „Албена” в Република България и се контролира пряко от „Албена Холдинг” АД, ЕИК 124025536, което към 31.12.2024 г. притежава мажоритарния дял акции – 63.86% от акциите на Дружеството. В дружеството майка няма крайно контролиращо лице.

Към датата 31.12.2024 г. към „Албена” АД не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

Г.Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права:

Акциите на „Албена” АД не установяват специални права на контрол на своите притежатели. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната стойност на акцията.

Е.Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа:

Уставът на „Албена” АД не предвижда специални права или ограничения за акционерите в Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на Дружеството, съответно - на увеличението



на капитала в търговския регистър.

3.Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор:

*Измененията на устава на дружеството, промени в състава на Съвета на директорите, както и условията за обратно изкупуване на акции се определят и извършват с Решение на Общото събрание на акционерите.*

И.Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции:

*Членовете на Съвета на Директорите нямат особени правомощия, свързани с обратно изкупуване на акции на Дружеството.*

V. „Албена” АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

Правилата за работа на съвета са регламентирани в Устава на Акционерното дружество. При изпълнение на своите задачи и задължения членовете на Съвета се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност и компетентност.

Компетенциите на Общото събрание на акционерите са регламентирани в чл. 20 от Устава на Дружеството, в чл. 221 от Търговския закон и специалния закон ЗППЦК.

Информация за правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета е посочена в чл. 30 и чл. 31 от Устава на „Албена” АД.

Капиталът на „Албена” АД може да бъде увеличаван по решение на Общото събрание на акционерите чрез:

- издаване на нови акции,
- увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, или
- превръщане на облигации в акции.

Капиталът на Дружеството не може да се увеличава по решение на Съвета на директорите.

Намаляването на капитала на Дружеството става по решение на Общото събрание на акционерите. В решението трябва да се съдържа целта на намаляването и начина, по който то ще се извърши.

Членовете на Съвета на Директорите нямат особени правомощия, свързани с обратно изкупуване на акции на Дружеството.

Заинтересовани лица:

Поради възможността заинтересованите лица да оказват непосредствено влияние върху корпоративното управление на Дружеството, „Албена” АД идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие директно въздействие и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч. собственици/акционери, органи на държавната власт и местното самоуправление, доставчици, клиенти, служители, кредитори, обществени групи и други.

Дружеството се придържа към принципа за откритост на информацията за дейността си, стреми се да изгражда и поддържа устойчиви, конструктивни взаимоотношения с органите на държавната власт и местното управление. Дружеството изпълнява своята дейност в строго съответствие със законите и другите нормативни правови актове на Република България. Отношенията на Дружеството с органите на държавната власт и местно самоуправление се базират на принципите на отговорност, добросъвестност, професионализъм, партньорство, взаимно доверие, а също така уважение и ненарушаване на поетите задължения.

VI. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период.

Политиката на многообразие осигурява разнообразие на ръководните длъжности, което гарантира надеждна система за управление и контрол, а доброто корпоративно управление е основен елемент на сигурното и стабилно функциониране на „Албена” АД.

Членовете на управителния орган на дружеството притежават богат професионален опит, както теоретичен, придобит чрез образование, обучения и квалификации, така и практически, придобит по време на заемани длъжности. Те са лица с добра репутация и управленски способности, с високи

професионални и нравствени качества.

Основните цели, които Албена си поставя, при прилагането политиките на многообразие са:

- Привличането, наемането и задържането на работа на хора с широк спектър от професионални умения.
- Насърчаване на работна атмосфера, в която различията между хората се ценят и уважават.
- Подобряване на репутацията и цялостното представяне пред външните заинтересовани страни и обществото.
- Създаване на възможности за групите в неравностойно положение и изграждане на единството на обществото.

Спазен е принципа на равнопоставеност на половете, не се допуска ограничение на възрастовия състав по отношение на персонала (директори на дирекции, ръководители на структурни звена, работници и служители). Съотношението мъже-жени през активния сезон е 44% към 56% в полза на жените. В Дружеството има представители от различни малцинствени и етнически групи.

В Дружеството няма случаи на дискриминация по каквито и да е признаци.

Албена АД не е определило конкретни целеви нива за многообразието в ръководните органи по отношение аспектите на многообразието.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния доклад за дейността за 2024 година на „Албена“ АД.

## **X. Друга допълнителна информация**

### **1. Описание на политиките, следвани от предприятието по отношение на екологичните и социалните въпроси, включително извършените процеси на надлежна проверка:**

#### **Екологична политика**

„Албена“ АД е подело редица инициативи, с които да затвърди ваканционното селище като залено място за отдих, което да съчетава морския туризъм с естествената, девствена и непокътната природа.

„Албена“ АД повече от 10 години използва успешно соларно-термични колектори за загряване на вода чрез използване на слънчевата радиация. Към момента обектите разполагащи с такива инсталации са – хотелите Парадайс Блу, Фламинго Гранд, Фламинго, Калиакра, Боряна, Добруджа, Ралица Делукс, Калиакра море, Мура-Славуна и Арабела Бийч. Дружеството разполага с над 3000 кв.м. слънчеви панели, използвани за водогреење.

За по-доброто усвояване на генерираната соларна електроенергия „Албена“ АД участва в пилотен проект INVADe по програма на Европейската комисия за Наука и Иновации Хоризонт 2020. В рамките на INVADe в Хотел Фламинго Гранд са инсталирани фотоволтаична инсталация и централизирана батерия, чрез които ще може да се балансира волатилната генерация на енергия от слънцето.

„Албена“ АД участва и в проект за Интегрирани енергийни решения и нови пазарни механизми за разширена гъвкавост на Европейската енергийна мрежа – X-FLEX, който приключи 2023г

"Албена" АД участва в проект ECOLOOP, в рамките на който се разработват и демонстрират набор от решения за оптимизиране на комбинацията от различни разпределени енергийни източници (биогаз, биомаса, агро-фотоволтаици, геотермална енергия), насърчавайки регионалното развитие . В рамките на проекта ECOLOOP ще бъде интегрирани взаимосвързани инициативи и решения целящи намаляне на въглеродния отпечатък, самопотребление и оптимано управление на отпадъци. Проектното споразумение е подписано с ЕК на 16.08.2023г

През последните години „Албена“ АД въведе и много промени, свързани с еко идентичността на ваканционното селище, сред които са:

- паркинг политика, с цел намаляване на вредните емисии от автомобилите;
- безплатни електрически шатъл бусове пътуват от паркова зона до плажа на ваканционното селище;
- пуснат е в експлоатация и втори ескалатор, подпомагащ по-лесното предвижване на гостите от парковата зона до плажа;

- масово се налагат електрическите голф колички и електрическите велосипеди за локален транспорт.
- за комфорта на клиентите се обособяват все повече пешеходни зони.
- при водните спортове се стимулират тези, при които не се използват двигатели с вътрешно горене за сметка на водни колелета, кану каяк, малки платноходки и др.
- управление на отпадъците – изградена инсталация за производство на биогаз от органични отпадъци, която създава чиста зелена енергия и торове с високо качество. В „Албена“ АД се извършва разделно събиране на отпадъците. Сключени са договори с фирми за разделно сметосъбиране и рециклиране на отпадъците, изкупуване на отработените мазнини от дейността на ресторантите и странични животински продукти.
- Граничейки с природен резерват “Балтата”, “Албена” АД отдава високо значение на защитата на биоразнообразието. Не е допуснато презастрояване в комплекса, а буферните зони на резервата се използват за природосъобразен туризъм, къмпинг и караванинг, конна езда, пешеходни и велотурове

На 25.09.2017 г. с решение на Съвета на Директорите е приета Стратегия за устойчиво развитие на „Албена“ АД. Следвайки описаните мерки в тази стратегия, Албена произвежда и ще продължи да произвежда сама още по-голяма част от необходимата ѝ енергия, ще намали загубите на питейна вода, ще повиши качеството на предлаганите храни, ще намали количеството на отпадъците, ще запази и повиши качеството на въздуха и ще продължи да бъде социално отговорна.

Албена АД притежава:

- сертификат ISO 13009-2015 управление на плажове
- сертификат ISO 9001-2015 система за управление на качеството
- сертификат ISO 14001-2015 система за управление по отношение на околната среда
- сертификат ISO 45001-2018 система за управление на здравословни и безопасни условия на труд
- Син флаг за 2015г.

Сертифицирането утвърждава имиджа на Албена като „зелена“ дестинация и го налага като конкурентно предимство и основен мотив за продажби.

### **Социална политика**

Като важен фактор за устойчивото развитие, „Албена“ АД се грижи за професионалното и личностното израстване на своите служители.

Работната среда се крепи на уменията на служителите да работят заедно, като няма универсален правилен начин да се стимулира работа в екип.

Социалната програма на дружеството е регламентирана в Колективния трудов договор, изготвен в съответствие с изискванията на Кодекса на труда.

Ръководството на дружеството осигурява здравословна и безопасна среда на всички служители.

Създадени са условия за мотивиране на персонала чрез нефинансови средства:

- Социално-психологически климат и среда на колектива
- Право на вземане на решения и тяхното прилагане
- Позитивна и конструктивна критика
- Състезателна програма/организиране на конкурси/
- Обучения за повишаване на знанията и професионалната квалификация на персонала
- Формиране на корпоративна политика чрез тимбилдинги, семинари
- Стимулиране на инициативността и креативността.

„Албена“ АД насочва средства за социални мероприятия чрез предоставяне на карти за почивка както на работниците и служителите, така и на техните семейства. Предоставени са условия за профилактично медицинско обслужване и правото на отстъпка при ползването на балнеологични услуги.

„Албена” АД подкрепя проекти и инициативи, които спомагат за подобряване на регионалната инфраструктура и благосъстоянието на местното население.

**2. Целите, рисковете и задачите, които предстоят по отношение на екологичните и социалните политики, включително описание на такива дейности, които биха довели до неблагоприятно въздействие върху екологията, служителите или други социални въпроси и начина, по който предприятието управлява тези рискове:**

Устойчивият туризъм има за цел не просто да влияе на туристите по време на пътуването им, но и да формира у тях култура за опазване на ресурсите след като приключат своята туристическа ваканция. Това е еволюция в туризма, която интегрира интересите на туристите с тези на представителите на местната общност. Чрез последователност и развитие на усилията на ниво политика за опазване на природните ресурси, повишаване на чувствителността на гостите и служителите на хотелите върху въпросите, касаещи екологичната среда, „Албена” АД си поставя за цел да постигне синергия между икономически растеж, грижа към околната среда и социален ефект.

Поетапно всички хотели ще бъдат оборудвани с инсталации за слънчево затопляне на битова гореща вода.

Усилията на ръководството в краткосрочен и дългосрочен план са насочени към защита на човешките права, балансиране на социалните несправедливости и половото неравенство, осигуряване на по-дълга заетост на местното население с цел намаляване на безработицата, повишаване на доходите, използване на местни ресурси и насърчаване на бизнеси, свързани с туризма.

Разработване на стратегии за растеж, намаляване на трудовите злоупотреки на работното място, намаление на постъпили жалби по трудови правни спорове и създаване на повече социални придобивки.

Насърчаване на заетостта, подобряване условията на живот и труд, подходяща социална закрила, социален диалог, развитие на човешките ресурси с оглед високо и устойчиво равнище на заетост и борба с изключване от социалния живот.

**3. Описание на основните показатели за резултатите от дейностите, свързани с екологичните и социалните въпроси**

Основен показател за прилагането на успешна политика по отношение на екологичните и социалните политики и дейността на Албена АД като цяло, е постигнатата висока удовлетвореност от страна на гостите.

- През 2022 година влизат в експлоатация слънчеви централи с обща пикова мощност от 1500 кВт, разпределени по покривите на 12 хотела на територията на комплекса. Това става възможно благодарение на мащабна инвестиция в размер на близо 2 046 хил. лв. Генерираната енергия се използва изцяло за собствени нужди, като за 2023 г. са произведени 1179,436 МВтч ел. енергия, а текущата 2024г произведената енергия е 1196,496 МВтч.

- Ръководството на дружеството вярва, че инвестициите в зелен растеж са гарант за устойчиво развитие на бизнес, пряко зависим от изменението на климата. Дружеството ревизира стратегията за устойчиво развитие в унисон с поставените цели за нулев въглероден отпечатък. В състезанието за чист туристически продукт, както и за климатично-неутрална индустрия, Албена отчита сериозен напредък.

- В края на летен сезон 2023, ваканционно селище “Албена” потвърждава високото търсене за офертите на база All Inclusive и Ultra All Inclusive, като гостите ги предпочитат заради удобството и сигурността им. За сметка на това обаче, мениджмънтът наблюдава над 20% хранителен отпадък на годишна база, което въпреки преработката му в биогаз, носи негативни последици за околната среда. Именно заради това Албена анонсира своя нов Green All Inclusive, с който иска да задълбочи отношението и приноса си към устойчивото развитие на българския туристически продукт.

- Ресторантите в туристическия бранш навсякъде по света генерират сериозни количества хранителни отпадъци, които отделят големи количества парникови газове. Дружеството взема решение тези отпадъци да бъдат оползотворявани в биогаз централата /собственост на контролираното от „Албена“ АД дружество Перпетуум мобиле БГ АД/ и така те се превръщат в биометан, електроенергия, топла вода и почвен подобрител. Това беше предвидено в стратегията и 3 години по-късно беше

изпълнено. За 2023г към биогаз централата са предадени 682.28 т.биоразградим отпадък генериран от дружеството, а за 2024г количеството е 658.67 т.

През 2023г Дружеството въведе в експлоатация вътрешнофирмена лаборатория за контрол и мониторинг на качеството на влизащите хранителни продукти. За 2024г са изследвани 101 проби храни и 74 броя проби на води-питейна, морска и от басейни в к.к.Албена

Пробовземането на хранителни продукти се извършва на входа на к.к.Албена директно от доставчика.

**ХІ. Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата година, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация:**

Информацията е публикувана в електронните медии x3news - <http://www.x3news.com/?page=Company&BULSTAT=834025872> и Investor. Bg , както и на сайта на дружеството - <https://albena.bg/bg/informaciya-za-investitori>

Красимир Станев  
/Изпълнителен директор/

28 март 2025

**ДОКЛАД**  
**ЗА**  
**ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА**  
**ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА**  
**“АЛБЕНА” АД ЗА 2024Г.**

**Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013г. и чл.5 от Политиката за възнагражденията на “Албена” АД, приета и одобрена от Общото събрание на акционерите, проведено на 25.06.2017г. с изменения и допълнения от 20.06.2020година и 28.09.2020година и 18.06.2022година.**

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за финансовата 2024 година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залежали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013г.

Последните промени в политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Албена“АД са приети от Общото събрание на акционерите проведено на 18.06.2022година.

При приемане на доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Албена“АД за 2023година не са отправяни препоръки от акционерите присъствали на Редовно Общо събрание проведено на 22.06.2024година.

**Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за финансовата 2024 година.**

**1.Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;**

Политиката за възнагражденията на «Албена» АД е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите нормативни актове.

Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията.

През отчетния период не са разработвани и предлагани промени в политиката за възнагражденията.

**2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;**

Членовете на Съвета на директорите на «Албена» АД получават постоянно възнаграждение, чийто размер се определя от Общото събрание на акционерите в съответствие

с изискванията на чл.116в, ал.1 от ЗППЦК. В съответствие с чл.8, ал.3 от утвърдената Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на «Албена»АД размерът на постоянното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е левовата равностойност на 2000.00евро.За 2024 година на членовете на Съвета на директорите е изплатено постоянно възнаграждение общо в размер на 233718.45лева.

За 2024 година на членовете Съвета на директорите не е изплащано променливо възнаграждение.

**3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба 48 на КФН допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;**

Съгласно Раздел II, чл.10, ал.1 от приетата от ОСА на акционерите на „Албена”АД,проведено на 25.06.2017година с изменения и допълнения от 20.06.2020година и 28.09.2020година и 18.06.2022година, Политика за възнагражденията, членовете на Съвета на директорите имат право да получат променливо възнаграждение и под формата на финансови инструменти. Дружеството не е предоставило променливи възнаграждения под формата на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции, както и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на дружеството за отчетната 2024година.

**4. Пояснение за прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;**

Променливото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се определя като процент от положителния финансов резултат на дружеството преди облагане. Отчитайки неблагоприятното влияние на военния конфликт между Руската федерация и Украйна ОСА проведено на 22.06.2024година не гласува изплащане на променливо възнаграждение.

**5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;**

В Политиката за възнагражденията са определени принципите, които се прилагат при определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите. Постоянното възнаграждение не е обвързано и не зависи от предварително определени резултати. Изплащането на променливо възнаграждение се извършва в съответствие с обективни и измерими критерии за постигнати резултати и нефинансови показатели, които имат за цел да насърчат стабилността на дружеството в дългосрочен план и са от значение за дългосрочната дейност на дружеството.

**6. Основни плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;**

За 2024 година не са изплащани бонуси и други непарични допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в изпълнение на тези им функции .

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и или дължимите вноски от дружеството в полза на Изпълнителния директор за съответната финасова година**

гокато е приложимо ;

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;**

За 2024 година не е гласувано изплащане на променливо възнаграждение.

**9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;**

Политиката на дружеството за определяне възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не предвижда изплащане на обезщетения при предсрочно прекратяване на договорите.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;**

ОСА не е гласувало изплащането такъв вид възнаграждения за периода.

**11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;**

ОСА не е гласувало изплащането на такъв вид възнаграждения за периода.

**12. Информация относно договорите на членовете на Съвета на директорите;**

Договорът за управление с Изпълнителния директор се сключва от името на Дружеството чрез Председателя на Съвета на директорите. С договора се уговарят конкретните права и задължения, възнаграждението, осигуровките и други условия. Сроктът на договора е до отписване на довереника като член на Съвета на директорите или като изпълняващ длъжността Изпълнителен член, представляващ дружеството, в Търговския регистър. Договорът предвижда изплащане на обезщетение в размер на 20/двадесет/ брутни възнаграждения при прекратяване, както и обезщетение съответстващо на неизползваните от Изпълнителния директор неприсъствени дни.

**13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;**

Членовете на Съвета на директорите:

-Красимир Веселинов Станев-Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор  
-Маргита Петрова Тодорова-Член на Съвета на директорите и Директор “Маркетинг и продажби”

-Пламен Гочев Димитров-Член на Съвета на директорите

-Миглена Петкова Пенева – Председател на Съвета на директорите

-, „Ди Ви консултинг“ ЕООД – Член на Съвета на директорите до 02.07.2024г

-Даниела Панова Петкова – Член на Съвета на директорите от 02.07.2024г.



в изпълнение на тези си функции са им изплатени възнаграждения за финансовата 2024 година общо в размер на 867307.70 лева.

**14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година;**

-Красимир Веселинов Станев-Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор:

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 398983.20 лева

б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – не са изплащани.

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани

г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсочно прекратяване на мандата – неприложимо

е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ - не са изплащани

ж/информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално – битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или от други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – неприложимо.

-Маргита Петрова Тодорова-Член на Съвета на директорите и Директор “Маркетинг и продажби”

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 328574.40 лева

б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – 18518.18 лева.

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани

г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсочно прекратяване на мандата – неприложимо

е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ - не са изплащани

ж/информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално – битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или от други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – неприложимо.

-Пламен Гочев Димитров-Член на Съвета на директорите

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 46939.20 лева

б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – не са изплащани

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани

г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсочно прекратяване на мандата – неприложимо

е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“- не са изплащани

ж/информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално – битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или от други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – неприложимо.

-Миглена Петкова Пенева – Председател на Съвета на директорите

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 46939.20лева

б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – не са изплащани

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани

г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсочно прекратяване на мандата – неприложимо

е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“- не са изплащани

ж/информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално – битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или от други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – неприложимо.

-,„Ди Ви консултинг“ЕООД – Член на Съвета на директорите до 02.07.2024г.

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 26403.70лева

б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – не са изплащани

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани

г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсочно прекратяване на мандата – неприложимо

е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“- не са изплащани

ж/информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално – битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или от други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – неприложимо.

-Даниела Панова Петкова– Член на Съвета на директорите от 02.07.2024г.

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 19558.00лева

б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – не са изплащани

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани

г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсочно прекратяване на мандата – неприложимо

е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“- не са изплащани

ж/информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално – битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или от други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – неприложимо.

**15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции;**

Дружеството не е предоставило променливи възнаграждения под формата на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции, както и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на дружеството за отчетната 2023 година.

**16. Годишно изменение на възнаграждениято, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, който не са директори, през предходните поне пет финансови години, преставени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;**

| Година                                                                                                             | 2019г.   | 2020г.         | 2021     | 2022г.   | 2023г.   | 2024г.   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------|----------|----------|----------|
| Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година                                                            | 437548   | 188977         | 227856   | 174078   | 234696   | 233719   |
| Среден размер на възнаграждение на член на СД за година                                                            | 87510    | 37795          | 45571    | 38310    | 46939    | 46743    |
| Резултати на дружеството - печалба                                                                                 | 16639089 | (1008202<br>2) | 2780854  | 992046   | 1728482  | 5303700  |
| Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година | 19778857 | 8241748        | 11228382 | 19280911 | 21739975 | 22999292 |
| Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори | 1197     | 1405           | 1378     | 1668     | 1805     | 1892     |

**17. Информация за упражняване на възможността да се изисква връщане на променливото възнаграждение;**

Политиката не предвижда връщане на променливото възнаграждение.

**18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагане на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл.11, ал.13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени;**

Политиката не предвижда извънредни обстоятелства, при които дружеството може

временно да не прилага част от политиката.

**Програма за прилагане на политиката за възнаграждения за следващата финансова година или за по-дълъг период.**

Дружеството приема да следва залегналите в приетата Политика за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите правила, относно формирането и изплащането на възнаграждения за 2025 година.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са формирани въз основа на резултатите от дейността на Дружеството и са в съответствие с бизнес стратегията, целите, ценностите и дългосрочните интереси на Дружеството, както и недопускане на дискриминация, конфликт на интереси и неравностойно третиране на лицата при определяне на възнагражденията.

Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни. Членовете на Съвета на директорите приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Политиката за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Изпълнителен директор:  
Красимир В. Станев

# ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. **Красимир Веселинов Станев** в качеството си на изпълнителен директор на „Албена“ АД, БУЛСТАТ 834 025 872
2. **Християн Христов Стоянов** в качеството си на съставител на годишния финансов отчет на „Албена“ АД

## ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ :

а) Комплектът годишен финансов отчет за финансовата 2024 г., съставен съгласно международните стандарти за финансови отчети, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата/загубата на емитента.

б) Докладът за дейността за финансовата 2024 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството.

28 март 2025 г.

Декларатори:

1. ....

Изпълнителен директор

2.....

Съставител

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

До Акционерите на  
Албена АД

### **Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет**

#### **Одиторско мнение**

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на **Албена АД** (Дружеството), съдържащ индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 година, индивидуален отчет за всеобхватния доход, индивидуален отчет за промените в капитала и индивидуален отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика, представени от стр. 7 до стр. 48.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 година, неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз (ЕС).

#### **База за изразяване на одиторско мнение**

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на годишния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

## Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на оповестеното в т. 2.5. *Консолидиран финансов отчет* от Приложението към индивидуалния финансов отчет. Към 31 декември 2024 година дружеството притежава инвестиции в дъщерни дружества, регистрирани в страната и чужбина.

В настоящия индивидуален финансов отчет инвестициите в дъщерни дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран отчет по смисъла на МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*. Дружеството изготвя и представя и консолидирани финансови отчети, които съгласно счетоводното законодателство в България се представят след одобряване на индивидуалните финансови отчети.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

## Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

| Ключов одиторски въпрос                                                                                                                                                                                                                                                               | Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Оценяване по справедлива стойност на притежаваните сгради и инвестиционни имоти</b>                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Оповестяванията на Дружеството относно сградите и инвестиционните имоти са представени в т. 2.11.1., 2.11.4., 3 и 4 от приложението към индивидуалния финансов отчет.                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дружеството прилага модела на справедлива стойност за оценка на притежаваните и използвани в дейността му сгради и инвестиционни имоти.                                                                                                                                               | В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други, включиха:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Политиката на дружеството е да използва външни независими оценители за определяне на справедливата стойност, като е приело, че за сградите, които се използват в дейността му, такава оценка се прави най – малко веднъж на пет години, а инвестиционните имоти се оценяват ежегодно. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Оценките на активите е сложен процес, който включва редица предположения, като                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• проучвания относно обективността, независимостта и експертизата на външните оценители.</li><li>• оценихме верността на входящите данни, заложили в докладите на оценителите.</li><li>• направихме критичен анализ на основните предположения;</li><li>• извършихме допълнителни процедури, за да оценим адекватността на получените оценки;</li><li>• на база на извадка, проверихме изчисленията използвани при оценките;</li></ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>например очаквани приходи от наем, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други.</p> <p>Поради съществената стойност на тези активи, както и поради специфичния процес на оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• направихме преглед за пълнота и адекватност на направените оповестявания във финансовия отчет.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Оценка на инвестиции и вземания в дъщерни дружества</b></p> <p>Оповестяванията на Дружеството по отношение на инвестициите в дъщерни предприятия и вземанията от тях се съдържат в т. 2.11.5., 5 и 29 от приложението към индивидуалния финансов отчет.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Както е оповестено в индивидуалния финансов отчет, към 31 декември 2024, Дружеството има инвестиции в дъщерни дружества, на стойност 122,476 хил. лв., както и вземания от тях на обща стойност 38,809 хил. лв.</p> <p>Прегледът и тестовите на ръководството за индикатори и необходимост от обезценка на тези експозиции (инвестиции и вземания) са направени в контекста на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономически изгоди и доходност, които се очаква да бъдат получени от дъщерните дружества.</p> <p>При изчисленията се прилагат съществени предположения и преценки по отношение оценяването на бъдещата събираемост на вземанията, като се анализира бъдещата събираемост на цялостната експозиция на дружеството към всяко едно от тези лица. Всяко едно от дъщерните дружества бива третирано като отделен обект, генериращ парични потоци, и се вземат предвид редица фактори като: специфика на дейността, бизнес-среда, очакван растеж на обемите на продажби, както и други рискове. Поради това, на тези оценки на ръководството им е присъща несигурност.</p> | <p>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ние получихме и се запознахме с финансовите отчети на дъщерните предприятия към 31 декември 2024 година.</li> <li>• запознахме се с направените от дружеството анализи на цялостната му експозиция към дъщерните дружества и нейния потенциал на възвращаемост;</li> <li>• извършихме аналитични процедури относно основни показатели за обръщаемостта на вземанията и задълженията от и към дъщерните дружества през предходни и текуща година, както и след края на отчетния период;</li> <li>• направихме оценка и проверка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет на дружеството относно оценката на инвестициите и вземанията от дъщерни дружества и резултатите от тест за обезценка.</li> </ul> |



Поради съществената стойност на тези инвестиции и вземания, и присъщата несигурност при тяхното оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.

- ние прегледахме и оценихме адекватността на оповестяванията на Дружеството относно текущите и нетекущи вземанията.

### **Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него, която друга информация, ние получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### **Отговорности на ръководството за индивидуалния финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### **Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалния финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този индивидуалния финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалния финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние също така предоставяме на лицата, натоварени с общо управление изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществен интерес от тази комуникация.

#### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

##### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверкина формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

##### ***Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството***

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет, върху който сме изразили модифицирано мнение в „Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет“ по-горе.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100 (н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, която е представена като част от доклада за дейността, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

*Становище във връзка с чл. 100 (н), ал. 10 във връзка с чл. 100 (н), ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от съдържанието на декларацията за корпоративно управление и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

*Изявление във връзка с чл. 100 (н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Т. 29 от приложението към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100 (н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали индивидуалния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСС, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на

нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

*Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ*

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на „Албена“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2024 година, приложен в електронния файл „5493004DP1WWECXTZ961-20241231-BG-SEP.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „5493004DP1WWECXTZ961-20241231-BG-SEP.zip“ и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2024 година, съдържащ се в приложения електронен файл „5493004DP1WWECXTZ961-20241231-BG-SEP.zip“, върху който индивидуален финансов отчет изразяваме немодифицирано одиторско мнение, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

***Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537 / 2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит***

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

Приморска одиторска компания ООД е назначена за задължителен одитор на индивидуалният финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 на Албена АД (Дружеството) от общото събрание на Дружеството, проведено на 22 юни 2024 година, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за приемане на одиторски ангажимент от 03 юли 2024 година.

Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 година на Дружеството представлява четвърти пълен, непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

**Приморска Одиторска Компания ООД ,**  
Одиторско дружество № 086

**Илия Илиев № 0483**  
*Регистриран одитор, отговорен за одита*  
*Управител*

28 март 2025 година  
Варна

До  
Акционерите на  
Албена АД

## ДЕКЛАРАЦИЯ

*по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

### *Долуподписаният:*

1. Илия Неделчев Илиев, в качеството ми на Управител на одиторско дружество Приморска одиторска компания ООД, с ЕИК 103599983, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. Варна, бул. „Ген. Колев“, № 104, ет. 5, ап. 32, както и в качеството ми на регистриран одитор, с рег. № 0483 / 1999 от регистъра при КПНРО по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, отговорен за одиторския ангажимент от името на одиторско дружество “Приморска одиторска компания“ ООД, с рег. N: 086 от регистъра при КПНРО по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, **декларирам, че:**

Приморска одиторска компания ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на Албена АД за 2024 г., съставен съгласно Международните счетоводни стандарти, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 28 март 2024 година.

***С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно индивидуалния годишен финансов отчет на Албена АД за 2024 година, издаден на 28 март 2025 година:***

***1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а” Одиторско мнение:*** По наше мнение, приложеният индивидуален годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 година и неговите финансови резултати от дейността, и паричните му потоци за годините, завършващи на тези дати, в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз (ЕС).

***2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б” Информация, отнасяща се до сделките на Албена АД със свързани лица.*** Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 29 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*.

Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

**3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад *„Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“*, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСС, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

*Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на индивидуалния годишен финансов отчет на Албена АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2024 година с дата 28 март 2025 година. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 28 март 2024 година по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.*

**За Приморска Одиторска Компания ООД 086**

**Илия Илиев 0483**

*Регистриран одитор*

*Управител*

28 март 2025 година

Варна