

АЛБЕНА АД

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

31 декември 2025

СЪДЪРЖАНИЕ:

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	3 стр.
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	4 стр.
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА.....	5 стр.
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....	6 стр.
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7 стр.
ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	52 стр.
ДОКЛАД ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА	81 стр.
ДЕКЛАРАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.100Н, АЛ. 4, Т. 4 ОТ ЗППЦК.....	88 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 2025 г.

	Прило- жение №	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	3	392 963	367 923
Инвестиционни имоти	4	43 962	43 428
Инвестиции в дъщерни и в други дружества	5	122 651	122 476
Дългосрочни вземания	6	26 703	30 224
Финансови активи	7	13	13
Всичко нетекущи активи		586 292	564 064
Текущи активи			
Материални запаси	8	2 958	2 754
Търговски и други вземания	9	15 523	10 614
Парични средства	10	706	1 025
Всичко текущи активи		19 187	14 393
Всичко активи		605 479	578 457
Капитал			
Основен капитал	12	4 273	4 273
Изкупени собствени акции		(2 528)	(2 528)
Резерви		345 283	319 622
Нагрупани резултати		169 966	165 462
Всичко капитал		516 994	486 829
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми и лизингови договори	13	37 899	44 811
Отсрочени данъчни пасиви	14	20 360	16 953
Задължения към персонала при пенсиониране	15	281	318
Правителствени дарения	16	157	432
Други дългосрочни задължения	17	1 644	438
Всичко нетекущи пасиви		60 341	62 952
Текущи пасиви	18	28 144	28 676
Всичко пасиви		88 485	91 628
Всичко капитал и пасиви		605 479	578 457

Изпълнителен директор:
Красимир Веселинов Станев

Съставител:
Християн Христов Стоянов

30 март 2026 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. 51 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща към 31 декември 2025

	Прило- жение №	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Приходи от продажби	19	110 808	95 526
Други приходи от дейността	20	5 234	4 486
Общо приходи от дейността		116 042	100 012
Балансова стойност на продадени стоки		22 052	17 418
Разходи за материали	21	10 658	10 130
Разходи за външни услуги	22	21 499	18 208
Разходи за персонала	23	39 860	28 797
Разходи за амортизация		14 802	14 612
Други оперативни разходи	24	1 402	5 662
Всичко разходи по икономически елементи		110 273	94 827
Изменение на запасите от продукция		(18)	-
Финансови приходи	25.1	2 255	3 933
Финансови разходи	25.2	(2 172)	(3 249)
Всичко финансови приходи/(разходи)		83	684
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци		5 870	5 869
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	26	(563)	(565)
Печалба/(загуба) за периода		5 307	5 304
Друг всеобхватен доход:			
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие</i>			
<i>рекламифицирани в печалбата и загубата, в т.ч.</i>		25 701	49
Преоценки на имоти, машини и съоръжения		28 446	-
Преоценки на задължение по план за дефинирани			
доходи при пенсиониране		100	49
Данъчни ефекти, свързани с тези компоненти		(2 845)	-
Общ всеобхватен доход/(загуба) за периода		31 008	5 353
Доход/(загуба) на една акция в лв.	27	1,24	1,24
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	
30 март 2026 г.			

Приложението от стр. 7 до стр. 51 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за годината, завършваща към 31 декември 2025

	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.
Салдо към 1 януари 2024 г.	4 273	(2 366)	217 006	102 644	(76)	158 976	1 729	482 186
Печалба за периода							5 304	5 304
Друг всеобхватен доход за периода					49			49
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	49	-	5 304	5 353
Разпределение на печалбата, в т.ч.						1 181	(1 729)	(548)
<i>Резерви</i>						1 729		
<i>Дивиденди</i>						(548)		
Прехвърляне на преоценъчен резерв в неразпределена печалба				(1)			1	-
Обратно изкупуване на ценни книжа		(162)						(162)
Салдо на 31 декември 2024 г.	4 273	(2 528)	217 006	102 643	(27)	160 158	5 304	486 829
Печалба за периода							5 307	5 307
Друг всеобхватен доход за периода				25 601	100			25 701
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	25 601	100	-	5 307	31 008
Разпределение на печалбата, в т.ч.						4 461	(5 304)	(843)
<i>Резерви</i>						5 304		-
<i>Дивиденди</i>						(843)		-
Прехвърляне на преоценъчен резерв в неразпределена печалба				(40)			40	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	4 273	(2 528)	217 006	128 204	73	164 659	5 307	516 994

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

30 март 2026 г.

Приложението от стр. 7 до стр. 51 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща към 31 декември 2025

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	1 025	6 233
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	123 270	102 558
Плащания на доставчици и други кредитори	(52 115)	(48 373)
Плащания за заплати, осигуровки и други	(39 394)	(28 036)
Възстановени (платени) данъци	(2 758)	(2 640)
Получени правителствени дарения	80	77
Други парични плащания	(143)	(158)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	28 940	23 428
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	(3)	(16)
Плащане за покупка на нетекущи активи	(18 011)	(11 472)
Плащания за обратно изкупуване на акции	-	(162)
Покупка на инвестиции	(175)	-
Постъпления от погасени заеми	118	267
Получени дивиденди	625	462
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(17 446)	(10 921)
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	7 407	3 169
Платени заеми	(16 363)	(17 273)
Платени лизингови вноски	(17)	(10)
Платени лихви и банкови комисионни	(2 065)	(3 100)
Платени дивиденди	(762)	(496)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(11 800)	(17 710)
Изменение на наличностите през годината	(306)	(5 203)
Нетни изменения във валутните курсове	(13)	(5)
Парични наличности в края на периода	706	1 025

Изпълнителен директор:
Красимир Веселинов Станев

Съставител:
Християн Христов Стоянов

30 март 2026 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. 51 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 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 30 март 2026 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. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Към 31 декември 2025 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на предприятието, поради специфичните въпроси, които се третира в тях.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО, които са в сила за текущия отчетен период

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Ръководството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2025 г. промени в съществуващите счетоводни стандарти и счита, че те не налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика и оповестяванията във финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2025 г.: *Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 01 януари 2025 г., приет от ЕС.*

Измененията предоставят указания за определяне на обменния курс, когато дадена валута не може да бъде обменена в друга валута. Измененията също така въвеждат допълнителни изисквания за оповестяване относно характера на ограниченията върху обменемостта и използваните методи за определяне на обменния курс.

Прилагането на тези изменения не оказват влияние върху финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на дружеството за 2025 година.

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 2025 г. и за 2024 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 2025 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 2025 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 2025 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 2025 година текущите пасиви на дружеството превишават текущите му активи с 8,957 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 2025 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.

С решение (ЕС) 2025/1407 на Съвета от 8 юли 2025 година бе прието, че България изпълнява необходимите условия за приемане на еврото в страната считано от 1 януари 2026 година. Съответно от тази дата дерогацията, посочена в чл. 5 от Акта за присъединяване от 2005 година е отменена.

Българска Народна Банка (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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

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.

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 2025 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

2.10. Управление на финансовите рискове (продължение)

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.

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.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. 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 подобрене 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.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

3.1. Имоти, машини и съоръжения (продължение)

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.

3.2. 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.

3.3. 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	2025 г.	2024 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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 -

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

3.8. Финансови инструменти (продължение)

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.

(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 2025 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 2025 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 2025 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 2025 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. 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. 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.

3.13. 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 2025 г. (продължение)

3.14. 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 таблетки, 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

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 2025 г. (продължение)

3.14. 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.

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 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 2025 г. (продължение)

3.15. Признаване 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.

3.15.1. Приходи от продажба на стоки и услуги

Приходите от продажба на стоки се признават, когато контролът върху обещаните в *договора с клиента* стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез прехвърляне на обещаните стоки и/или предоставяне на обещаните услуги.

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той:

- има търговска същност и мотив;
- страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и са се ангажирали да го изпълнят;
- правата на всяка страна могат да бъдат идентифицирани;
- условията за плащане могат да бъдат идентифицирани;
- съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка през всеки отчетен период.

Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато:

- всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени;
- дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване);

и/или

- когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.15.2. 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.

3.15.3. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се начисляват по метода на ефективния лихвен процент, освен ако ефекта от дисконтирането е несъществен. Приходите от дялово участие се признават, когато се установи правото на дружеството да получи този приход.

3.15.4. Други приходи

Другите приходи, включват операции, които са инцидентни спрямо основните дейности на дружеството и се признават по силата на други стандарти, които са извън обхвата на МСФО 15.

3.15.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Дружеството отчита разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

3.15.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент, освен ако ефектът от дисконтирането е несъществен. Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на дружеството. Разходите по заеми се признават като текущи за периода, в който са възникнали.

3.16. 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.

3.17. 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.17. Данъчно облагане (продължение)

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 компенсирани, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство за 2025 и 2024 година Дружеството дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба. За 2026 година данъчната ставка се запазва в размер на 10 %.

3.18. Изплатени 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.

3.19. 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 третират като свързани лица.

3.20. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството

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 сгради и инвестиционни имоти

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.20. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството (продължение)

- *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.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) в месечния наем като изолирана промяна би довела до съществено по-висока/(ниска) справедлива стойност на преоценяваните имоти. Значителни увеличения/(намаления) в дългосрочния процент на незаетост и в дисконтовия фактор като изолирани промени биха довели до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност. Значителни увеличения/(намаления) в допълнителната отстъпка от използваните офертни цени поради неликвиден пазар-корекция за неликвидност като изолирана промяна би довела до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на преоценяваните имот.

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.

3.21. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2025 г. (продължение)

3.21. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност (продължение)

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 неотменимия 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:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны 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).

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

**3.21. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност
(продължение)**

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 2025 г. (продължение)
3. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

	Земя, подобре ня	Сгради	Машини и съо ръжения	Стопански инвентар	Транспорт ни средства	Билогич ни активи	Немат. ДА	Разходи за придоб ване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:									
Салдо към 1 януари 2024 г.	26,776	308,165	136,564	52,368	8,265	627	3,623	8,636	545,024
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)
Салдо към 31 декември 2024 г.	26,776	309,305	143,326	53,250	8,451	627	3,628	9,117	554,480
Придобити през периода	-	-	-	-	-	-	24	11,081	11,105
Прехвърлени в група	627	4,657	2,275	3,456	541	-	40	(11,596)	-
Преоценка призната в капитала	-	33,108	-	-	-	-	-	-	33,108
Обезценка призната в капитала	-	(4,662)	-	-	-	-	-	-	(4,662)
Призната обезценка в печалба и загуба	-	(192)	-	-	-	-	-	-	(192)
Възстановена обезценка в печалба и загуба	-	893	-	-	-	-	-	-	893
Отписване на амортизация при преоценка	-	(34,060)	-	-	-	-	-	-	(34,060)
Отписани през периода	(157)	(58)	(1,557)	(613)	(34)	-	(7)	(197)	(2,623)
Салдо към 31 декември 2025 г.	27,246	308,991	144,044	56,093	8,958	627	3,685	8,405	558,049

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)
3. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи (продължение)

Натрупана

амортизация :

Салдо към 1 януари

2024 г.	-	21,168	98,766	44,198	5,474	198	3,348	-	173,152
Амортизация за периода	-	6,790	4,776	2,330	628	25	63	-	14,612
Амортизация на излезлите	-	-	(603)	(598)	(4)	-	(2)	-	(1,207)
Салдо към 31 декември 2024 г.	-	27,958	102,939	45,930	6,098	223	3,409	-	186,557
Амортизация за периода	-	6,839	4,735	2,497	666	25	40	-	14,802
Отписване на амортизация при преоценка	-	(34,060)	-	-	-	-	-	-	(34,060)
Амортизация на излезлите	-	(8)	(1,553)	(612)	(34)	-	(6)	-	(2,213)
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	729	106,121	47,815	6,730	248	3,443	-	165,086
Преносна стойност към 31 декември 2024 г.	26,776	281,347	40,387	7,320	2,353	404	219	9,117	367,923
Преносна стойност към 31 декември 2025 г.	27,246	308,262	37,923	8,278	2,228	379	242	8,405	392,963

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.

Към 31 декември 2025 г. имоти, машини и съоръжения с преносна стойност в размер на 122,067 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:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност	326,826	322,199
Начислена амортизация	(132,599)	(125,693)
Преносна стойност	194,227	196,506

В дейността на дружеството се използват активи, които са напълно амортизирани. Към 31 декември 2025 г. тяхната отчетна стойност е следната:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Сгради	597	610
Машини и съоръжения	66,523	66,172
Транспортни средства	2,457	2,330
Стопански инвентар и други	44,684	44,522
Преносна стойност	114,261	113,634

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
4. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	В процес на придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2024	30,161	10,880	369	41,410
Придобити	-	-	71	71
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	1,551	396	-	1,947
Преносна стойност на 31 декември 2024	31,712	11,276	440	43,428
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2025	31,712	11,276	440	43,428
Придобити през периода	-	-	43	43
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	18	520	-	538
Отписани инвестиционни имоти	(28)	(10)	(9)	(47)
Преносна стойност на 31 декември 2025	31,702	11,786	474	43,962

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

5. Инвестиции в дъщерни и в други дружества

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиции в дъщерни дружества	122,418	122,243
Инвестиции в асоциирани и съвместно контролирани дружества	233	233
Общо	122,651	122,476

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

5. Инвестиции в дъщерни и в други дружества (продължение)

Към 31 декември 2025 г. капиталовото участие в дъщерни и в асоциирани дружества е както следва:

Наименование на дружеството	Участие в процент	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Дъщерни дружества регистрирани в страната			
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	180	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
Дъщерни дружества регистрирани в чужбина			
Визит България ЕООД – Румъния	100,00	-	-
Фламинго Турс Германия	100,00	423	423
Общо		122,651	122,476

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

6. Дългосрочни вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	25,367	28,759
Обезценка	-	(38)
Вземания по предоставени заеми, нетно	25,367	28,721
Вземания по продажби	833	1,000
Предоставени допълнителни парични вноски	880	880
Обезценка	(377)	(377)
Предоставени допълнителни парични вноски, нетно	503	503
Общо	26,703	30,224

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Алианц България АД	10	10
Химко АД	1	1
Птици и птичи продукти АД	19	19
Обезценка	(19)	(19)
Градус АД	2	2
Общо	13	13

8. Материални запаси

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Суровини, материали и консумативи	1,733	1,832
Стоки	1,122	866
Горива	85	56
Готова продукция и незавършено производство	18	-
Общо	2,958	2,754

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
9. Търговски и други вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	17,675	13,254
Обезценка на заеми	(9,527)	(8,997)
Вземания по предоставени заеми, нетно	8,148	4,257
Вземания по продажби	6,346	4,730
Обезценка на вземания по продажби	(1,287)	(978)
Вземания от клиенти, нетно	5,059	3,752
Вземания по предоставени аванси	1,602	1,468
Обезценка на предоставени аванси	-	(50)
Вземания по предоставени аванси, нетно	1,602	1,418
Вземания по данъци	354	662
Вземания по гаранции	217	239
Вземания по дивиденди	114	172
Съдебни и присъдени вземания	9	32
Обезценка на съдебни и присъдени вземания	(8)	(31)
Съдебни и присъдени вземания, нетно	1	1
Други вземания	28	113
Общо	15,523	10,614

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
До 90 дни	4,131	1,889
90 до 180 дни	1,203	906
180 – 360 дни	79	104
Над 360 дни	933	1,831
Общо	6,346	4,730

Движението на обезценката на вземанията през годината е следното:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Обезценка в началото на периода	10,471	8,392
Възстановена и отписана обезценка	(325)	(3,567)
Начислена обезценка за периода	1,053	5,646
Обезценка в края на периода	11,199	10,471

10. Парични средства

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банкови сметки	546	903
Парични средства в брой	160	122
Общо	706	1,025

Към 31.12.2025 г. не са налице блокирани парични средства.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)

11. Преоценъчен резерв

Изменението на преоценъчния резерв е както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо в началото на периода	102,643	102,643
Преоценка на ИМС	33,108	-
Обезценка на ИМС	(4,662)	-
Преоценъчен резерв прехвърлен в неразпределена печалба	(40)	-
Данъчен ефект	(2,845)	-
Салдо в края на периода	128,204	102,643

12. Основен капитал

Към 31 декември 2025 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	461 374	10.80%
Физически лица	592 086	13.86%
Общо	4 273 126	100%

Към 31.12.2025 г. Албена АД притежава 60 384 бр. собствени акции на стойност 2 528 хил. лв.

13. Задължения по заеми и лизингови договори

Изменението на задължението (текущо и нетекущо) по банкови заеми и лизингови договори през 2025 г., породено от дейността по финансиране на дружеството е както следва:

Видове заеми	Салдо	Паричен поток, нетно	Лихви	Непарични движения	Салдо
	1.1.2025				31.12.2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови заеми	61,148	(16,452)	1,954	3	46,653
Лизингови пасиви	36	(19)	2	97	116
Общо	61,184	(16,471)	1,956	100	46,769

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
13. Задължения по заеми и лизингови договори (продължение)

Към 31 декември 2025 година, дружеството има задължения по инвестиционни банкови заеми и лизингови договори, както следва:

Договоре- на сума по заема хил.лв.	Падеж	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 г.		
		Дълго- срочна част хил. лв.	Кратко- срочна част хил. лв.	Общо хил. лв.	Дълго- срочна част хил. лв.	Кратко- срочна част хил. лв.	Общо хил. лв.
1,430	14.12.2026	-	393	393	393	379	772
-	30.11.2026	-	1,865	1,865	-	-	-
16,000	28.02.2025	-	-	-	-	793	793
20,536	31.10.2025	-	-	-	-	9,068	9,068
51,425	06.10.2030	24,170	5,655	29,825	29,822	5,658	35,480
15,500	20.10.2033	13,640	930	14,570	14,570	465	15,035
-	31.12.2030	73	16	89	-	-	-
-	31.12.2028	16	11	27	26	10	36
Общо		37,899	8,870	46,769	44,811	16,373	61,184

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.

14. Отсрочени данъчни активи /(пасиви), нетно

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект от данъчна загуба за пренасяне	1,300	1,634
Данъчен ефект от обезценени вземания	1,120	1,047
Данъчен ефект от обезценени инвестиции	187	187
Данъчен ефект от доходи на персонала	107	85
Общо отсрочени данъчни активи	2,714	2,953
Отсрочени данъчни пасиви:		
Данъчен ефект от превишение на счетоводната над данъчната балансова стойност на нетекущи активи	(23,074)	(19,906)
Общо отсрочени данъчни пасиви	(23,074)	(19,906)
Отсрочени данъчни активи/(пасиви), нетно	(20,360)	(16,953)

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)

15. Задължения към персонала при пенсиониране

Движението на дългосрочните задължения към персонала е следното:

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Задължения в началото на периода	318	236
Разходи по текущ трудов стаж	249	247
Признати актюерски (печалби)/загуби	-	-
Финансови разходи по бъдещи задължения	12	12
Разходи признати в печалбата или загубата		
Изплатени разходи през периода	(198)	(128)
Преоценки на задължение по планове с дефинирани доходи при пенсиониране признати в друг всеобхватен доход	(100)	(49)
Задължения в края на периода	281	318

Основните финансови предположения, използвани при изчисленията са следните:

	31 декември 2025	31 декември 2024
Дисконтов процент	3.93%	3.95%
Бъдещо увеличение на заплатите	2%	2%
Средна възраст на пенсиониране – мъже	65	65
Средна възраст на пенсиониране – жени	65	65

Използваните демографски статистически предположения се основават на следното:

- (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.

Изчислението на задълженията по планове с дефинирани доходи се влияе от промените в актюерските преценки. В таблиците по-долу са представени ефектите върху задълженията в резултат на промяната на основните допускания

	31.12.2025	31.12.2024
Дисконтов процент + 0,25%	(5)	(4)
Дисконтов процент – 0,25%	5	-
Текучество на персонала +1%	(19)	(16)
Текучество на персонала -1%	18	15
Възнаграждение +3%	20	17
Възнаграждение +1%	(19)	(15)
Таблица смъртност +1 година	3	2
Таблица смъртност -1 година	(4)	(3)

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
16. 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:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Дарения в началото на периода	432	502
Възникнали през периода	250	987
Признат приход	(388)	(1,033)
Текуща част от правителствени дарения	(137)	(24)
Общо правителствени дарения	157	432

17. Други дългосрочни задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по търговски заеми	1,467	391
Задължения по гаранции	177	47
Общо	1,644	438

18. Текущи пасиви

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към доставчици	9,585	4,835
Задължения по краткосрочни банкови заеми	8,843	16,363
Задължения по получени търговски заеми	4,522	2,167
Задължения по гаранции	1,814	2,115
Задължения към персонала	1,488	1,270
Задължения по получени аванси от клиенти	855	921
Задължения към социалното осигуряване	387	357
Задължения за данъци	240	181
Задължения за дивиденди	201	380
Правителствени дарения	137	24
Задължения по текуща част по финансов лизинг	27	10
Други задължения	45	53
Общо	28,144	28,676

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)

19. Приходи от продажби

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Приходи от туристически услуги	99,178	83,755
Приходи от съпътстващи тур. дейности	7,617	7,806
Приходи от наеми	4,004	3,965
Приходи от продажба на продукция	9	-
Общо	110,808	95,526

20. Други приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Печалба от продажба на дълготрайни активи, в т.ч.	3,014	11
<i>Приходи от продажба</i>	3,250	353
<i>Преносна стойност</i>	(236)	(342)
Възстановени/(начислени) загуби от обезценки на ИМС, нетно, в т.ч.	701	-
<i>(Начислени)</i>	(192)	-
<i>Възстановени</i>	893	-
Приходи от правителствени дарения	388	1,033
Приходи от отписани задължения	292	11
Приходи от продажба на материали и дървесина	160	143
Приходи от реклама	103	105
Приходи от излишъци на материални запаси	62	52
Приходи от обезщетения и неустойки	-	4
Приходи от излишъци на ДМА	-	3,017
Други приходи от дейността	514	110
Общо	5,234	4,486

21. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за ел. енергия и вода	5,675	6,072
Материали за поддържане, гориво и консумативи	3,612	3,132
Разходи за малотраен инвентар	1,354	898
Други разходи за материали	17	28
Общо	10,658	10,130

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)

22. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за поддръжка и ремонт	9,290	7,064
Концесии	2,190	2,150
Транспортни разходи	2,134	1,709
Местни данъци и такси	1,979	1,623
Такси резервации и др.	1,759	1,455
Разходи за реклама и анимации	1,562	1,871
Разходи за такси и комисионни	1,023	846
Застраховки	541	423
Консултантски услуги	540	534
Агротехнически услуги	126	96
Раходи за наеми	84	122
Други разходи външни услуги	271	315
Общо	21,499	18,208

Разходите за одиторски услуги на индивидуалния и на консолидирания финансов отчет на дружеството и групата за 2025 г. е в размер на 75 хил. лв. (за 2024 г. - 72 хил. лв.). Одиторите на дружеството не са оказвали други услуги, освен изпълнението на независим финансов одит.

23. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Възнаграждения на персонала, в т.ч.	33,662	24,028
<i>Управленски персонал</i>	<i>1,150</i>	<i>832</i>
Разходи за социално осигуряване и надбавки	5,466	3,986
Социални разходи	533	408
Начисления за неизползвани отпуски, в т.ч.	136	244
<i>Социални осигуровки</i>	<i>21</i>	<i>38</i>
Начислени провизии за дългосрочни задължения на персонала	63	131
Общо	39,860	28,797

24. Други оперативни разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за обезценки на вземания	741	5,119
Разходи за командировки	246	202
Брак , липси ДА, стоки и материални запаси	69	32
Разходи за такси	55	57
Разходи за представителни цели	29	24
Други разходи	262	228
Общо	1,402	5,662

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
25. Финансови приходи/разходи
25.1 Финансови приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Приходи от лихви	1,183	1,480
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	538	1,947
Приходи от дивиденди	533	505
Приходи от положителни валутни разлики	1	1
Общо	2,255	3,933

25.2 Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за лихви	2,154	3,234
Разходи от валутни операции	15	8
Други финансови разходи, в т.ч. такси по заеми	3	7
Общо	2,172	3,249

26. Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата

Изравняването на приходите/(разходите) за данъци върху печалбата към 31 декември 2025 г. е извършено както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Счетоводна печалба/(загуба) преди облагане	5,870	5,869
Икономия/(разход) по приложимата данъчна ставка	(587)	(587)
Данъчен ефект от постоянни разлики	24	22
Данъчен ефект от отписани данъчни активи, възникнали в предходни периоди	-	-
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(563)	(565)

26. Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата (продължение)

Към 31 декември 2025 г. компонентите на приходите/(разходите) за данъци върху печалбата, са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Текущ разход за данък	-	-
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	(563)	(565)
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(563)	(565)

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

Към 31 декември 2025 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 приспадане
Данъчна загуба за пренасяне	2,083	2026
Данъчна загуба за пренасяне	4,660	2027
Данъчна загуба за пренасяне	6,254	2028
Общо	12,997	-

27. 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, завършваща на 31.12.2025	Годината, завършваща на 31.12.2024
Печалба/ (загуба) за периода (хил. лв.)	5,307	5,304
Средно претеглен брой на акциите (хил. бройки)	4,273	4,273
Доход/(загуба) на една акция в лева	1,24	1,24

28. Финансови активи и пасиви, рискове свързани с финансовите 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.

**28. Финансови активи и пасиви, рискове свързани с финансовите инструменти
(продължение)**

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:

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

- 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 2025 г. включва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	33,515	32,978
Търговски и други вземания	6,754	5,779
Пари и парични еквиваленти	706	1,025
Съдебни и присъдени вземания	1	1
Други инвестиции	13	13
Общо	40,989	39,796

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:

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
**28. Финансови активи и пасиви, рискове свързани с финансовите инструменти
(продължение)**

31 декември 2025 г.	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 до 10 години	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица	-	-	-	33,383	33,383
Текущи вземания от свързани лица	4,357	5,779	1,471	1,484	13,091
Текущи търговски и други вземания	-	484	-	-	484
Парични средства и еквиваленти	706	-	-	-	706
Инвестиции на разположение за продажба	-	-	-	13	13
Общо	5,063	6,263	1,471	34,880	47,677
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг	-	-	-	42,259	42,259
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	-	409	10,097	-	10,506
Нетекущи търговски и други задължения	-	-	-	177	177
Текущи търговски и други задължения	2,784	997	4,326	40	8,147
Нетекущи задължения към свързани лица	-	-	-	1,467	1,467
Текущи задължения към свързани лица	5,129	430	1,493	968	8,020
Общо	7,913	1,836	15,916	44,911	70,576

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 2025 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	26,200	-	26,703
Текущи вземания от свързани лица	-	662	12,429	-	13,091
Текущи търговски и други вземания	-	-	484	-	484
Парични средства и еквиваленти	-	289	415	2	706
Инвестиции на разположение за продажба	-	-	13	-	13
Общо	-	1,454	38,792	2	39,827
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг	-	-	37,899	-	37,899
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	-	393	8,477	-	8,870
Нетекущи търговски и други задължения	-	-	177	-	177
Текущи търговски и други задължения	-	287	7,860	-	8,147
Нетекущи задължения към свързани лица	-	1,467	-	-	1,467
Текущи задължения към свързани лица	-	1,467	6,553	-	8,020
Общо	-	3,614	60,966	-	64,580

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

**28. Финансови активи и пасиви, рискове свързани с финансовите 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 третирани 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:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Инструменти с фиксирана доходност		
Финансови активи	-	-
Финансови пасиви	5,989	2,558
Общо	(5,989)	(2,558)
Нелихвени инструменти		
Финансови активи	7,482	5,946
Финансови пасиви	(11,822)	7,430
Общо	(4,340)	(1,484)
Инструменти с плаваща доходност		
Финансови активи	33,515	33,881
Финансови пасиви	46,769	61,184
Общо	(13,254)	(27,303)

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 2025 г. (продължение)

28. Финансови активи и пасиви, рискове свързани с финансовите инструменти
(продължение)

31.12.2025	Променлив лихвен	При увеличение	с	Ефект	от
	%	0,5%			
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.			
Финансови активи	33,515	33,683			168
Финансови пасиви	46,769	47,003			234
Ефект нетно					(66)

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

29. Политика и процедури за управление на капитала

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 2025 г. и 31 декември 2024 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:

	31.12.2025	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Общо заеми и лизинг	46,769	61,184
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(706)	(1,025)
Нетен дълг	46,063	60,159
Общо собствен капитал	516,994	486,829
Общо капитал	563,057	546,988
Съотношение на задлъжнялост	8%	11%

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)

30. Оценяване по справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към представените отчетни периоди е представена по-долу:

31 декември 2025 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Активи				
Инвестиционни имоти	-	-	43,962	43,962
Имоти, машини и съоръжения			373,431	373,431
Нетна справедлива стойност	-	-	417,393	417,393

31 декември 2024 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Активи				
Инвестиционни имоти	-	-	43,428	43,428
Имоти, машини и съоръжения	-	-	348,510	348,510
Нетна справедлива стойност	-	-	391,938	391,938

През представените периоди не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедливите стойности.

Информация за използваните техники за оценка за оповестени подробно в т. 3.19 от настоящия финансов отчет.

Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения на настоящия финансов отчет преносни стойности е разумно приближение на техните справедливи стойности.

31. Концесии

Дружеството (“Концесионерът”) изпълнява сключени договори за концесии с правителството на Република България (“Държавата”) за използване на плаж Албена, морски плаж Кранево-север.

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:

- (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 2025 г. (продължение)**

31. 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 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 договор 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.

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;

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

31. Концесии (продължение)

- (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.

32. 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:

Следните предприятия са свързани лица за дружеството чрез пряко или косвено притежание на контрол и значително влияние за 2025 и 2024 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
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
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие
Бряст Д АД	Асоциирано предприятие

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
32. Сделки със свързани лица (продължение)

Дружества под контрола на ключов управленски персонал са Ен Джи А АД, ТК – ХОЛД АД, МерсиА ПроджектС ЕООД, Кооперация Синдикална взаимозастрахователна кооперация – СиВЗК.

32.1. Вземания и задължения към свързани лица

Към 31 декември 2025 година, вземанията на дружеството от свързани лица са, както следва:

Вземания по предоставени заеми (нетно):

Дружество	Падеж	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 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.
Приморско клуб ЕАД	2028	145	449	594	401	300	701
Бялата Лагуна АД	2031	25,222	7,696	32,918	28,320	3,955	32,275
Физически лица	2024	-	3	3	-	2	2
Общо		25,367	8,148	33,515	28,721	4,257	32,978

Нетекущи вземания по предоставени парични вноски на свързани лица(нетно):

	31 декември 2025 г.	31 декември 2024 г.
	BGN'000	BGN'000
Фламинго турс ЕООД	503	503
Общо	503	503

Вземания по продажби от свързани лица (нетно):

Дружество	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 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	-	2,396	2,396	-	1,441	1,441
Фламинго турс ЕООД	-	662	662	-	212	212
Еко агро АД	-	1,454	1,454	-	1,280	1,280
Бялата Лагуна ЕАД	-	76	76	-	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД	833	228	1,061	1,000	177	1,177
Екострой АД	-	-	-	-	2	2
Приморско клуб ЕАД	-	2	2	-	15	15
МЦ Медика Албена ЕООД	-	-	-	-	2	2
СБР Медика Албена ЕООД	-	6	6	-	17	17
ВИК Черно море ЕООД	-	-	-	-	2	2
Бряст Д АД	-	1	1	-	-	-
Интерскай АД	-	4	4	-	2	2
Общо	833	4,829	5,662	1,000	3,225	4,225

Текущата част от вземанията от другите свързани лица към 31 декември 2025 г. е в размер на 4,829 хил. лв., а нетекущата част е 833 хил. лв. Нетекущата част от вземането по продажби е по д-р с Перпетуум Мобиле БГ АД със срок на погасяване до 2031 г.

32. Сделки със свързани лица (продължение)

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)

Вземания по предоставени аванси от свързани лица (нетно):

Дружество	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 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	-	1,037	1,037	-	933	933
Перпетуум Мобиле БГ АД	-	-	-	-	-	-
Приморско клуб ЕАД	-	-	-	-	-	-
Общо	-	1,037	1,037	-	933	933

Вземания от дивиденди :

Дружество	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 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
Алфа консулт ЕООД	-	114	114	-	114	114
Общо	-	114	114	-	172	172

Към 31 декември 2025 година, задълженията на дружеството от свързани лица са, както следва:

Задължения по доставки:	31 декември	31 декември
	2025 г.	2024 г.
	BGN'000	BGN'000
Албена Автотранс АД	732	624
Екострой АД	90	82
Албена тур ЕАД	2,451	489
Бялата лагуна ЕАД	3	-
Интерскай АД	1	2
Тихия кът АД	5	1
ВИК Черно море ЕООД	22	-
Еко Агро АД	74	87
Бряст Д АД	10	2
Общо	3,388	1,287

Задържани суми за гаранционни ремонти:	31 декември	31 декември
	2025 г.	2024 г.
	BGN'000	BGN'000
Екострой АД	49	63
Бряст Д АД	61	61
Общо	110	124

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
32. Сделки със свързани лица (продължение)

Задължения по получени заеми:	31 декември 2025 г. BGN'000	31 декември 2024 г. BGN'000
Албена тур ЕАД	2960	2,557
Тихия кът АД	3,029	-
Общо	5,989	2,557

32.2. Сделки със свързани лица

Покупки от свързани лица	31 декември 2025 г. BGN '000	31 декември 2024 г. BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Екострой АД	1,238	761
Албена тур ЕАД	2,353	2,040
Екоагро АД	1,173	726
Интерскай АД	3	3
Албена Автотранс АД	905	745
Тихия кът АД	4	6
Медицински център Медика Албена ЕАД	145	161
Приморско клуб ЕАД	10	17
СБР Медика Албена ЕООД	-	-
Перпетуум мобиле БГ АД	103	59
Фламинго турс ЕООД	60	139
<i>Други предприятия под общ контрол</i>		
Бряст Д АД	682	277
Общо	6,676	4,934

Видове покупки от свързани лица	31 декември 2025 г. BGN '000	31 декември 2024 г. BGN '000
Покупка на туристически и транспортни услуги	3,318	2,780
Покупка на медицински услуги	145	162
Покупка на строителни услуги	1,117	574
Покупка на услуги	111	207
Покупка на стоки, материали, ДМА	1,985	1,211
Общо	6,676	4,934

Продажби на свързани лица	31 декември 2025 г. BGN '000	31 декември 2024 г. BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена тур ЕАД	59,502	51,081
Фламинго турс ЕООД	3,676	4,056
Екоагро АД	566	643
Екострой АД	3	-
Перпетуум мобиле БГ АД	16	18
Приморско клуб ЕАД	9	28
Интерскай АД	18	21
Албена Автотранс АД	1	1
Бялата лагуна ЕАД	56	71
Тихия кът АД	-	7
СБР Медика Албена ЕООД	140	183
Общо	63,987	56,109

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
32. Сделки със свързани лица (продължение)

Видове продажби на свързани лица	31 декември 2025 г. BGN '000	31 декември 2024 г. BGN '000
Продажба на туристически услуги	62,739	54,584
Наеми	581	667
Продажба на стоки, услуги и ДМА	667	858
Общо	63,987	56,109
Предоставени заеми	31 декември 2025 г. BGN '000	31 декември 2024 г. BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Физически лица	3	16
Общо	3	16
Получени заеми	31 декември 2025 г. BGN '000	31 декември 2024 г. BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена тур ЕАД	2,543	1,369
Тихия кът АД	3,000	1,800
Общо	5,543	3,169
Приходи от лихви по заеми	31 декември 2025 г. BGN '000	31 декември 2024 г. BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Бялата лагуна АД	1,144	1,440
МЦ Медика Албена ЕООД	2	3
Приморско клуб ЕАД	31	35
Албена Автотранс АД	-	-
Общо	1,177	1,478
Възстановени предоставени заеми и депозити	31 декември 2025 г. BGN '000	31 декември 2024 г. BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Бялата лагуна ЕАД	-	-
Приморско клуб ЕАД	80	200
Идис АД	-	33
МЦ Медика Албена ЕООД	38	34
Физически лица	-	-
Общо	118	267

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
32. Сделки със свързани лица (продължение)

Възстановени получени заеми и депозити	31 декември 2025 г. BGN '000	31 декември 2024 г. BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Тихия кът АД	-	2,930
Албена тур ЕАД	2,151	1,174
Общо	2,151	4,104
<hr/>		
Приходи от дялови участия	31 декември 2025 г. BGN '000	31 декември 2024 г. BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена тур ЕАД	411	373
Перпетуум мобиле БГ АД	36	-
Идис АД	54	98
Алфа консулт ЕООД	-	-
Общо	501	471

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

32.3. Възнаграждение на ръководен управленски персонал

Възнаграждението на управителните органи на дружеството за 2025 г. е 1,150 хил. лв. (за 2024 г. – 832 хил. лв.).

33. 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 31.12.2026 г. – 15 хил.лв.

Със срок до 31.01.2027 г. – 2 158 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

През 2025 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 - 30.06.2026 г.

- сума – 59 760,00лв

Банкова гаранция издадена от името на „Бялата лагуна“ ЕАД в полза на Министерство на туризма

- срок - 31.01.2027

- сума – 10 021,15 лв.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**

34. Събития след датата на отчета

В края на месец февруари 2026 години САЩ и Израел предприеха военни действия срещу цели на територията на Иран, което доведе до значително ескалиране на геополитическото напрежение в Близкия изток. Събитията доведоха до повишена икономическа несигурност и до затруднения в доставките на петрол от региона. Това от своя страна се очаква да рефлектира върху цените на енергийните ресурси, както и до колебания в борсовите цени на редица суровини и финансови активи на международните пазари. Дружеството няма преки инвестиции или дейности, свързани с държавите, участващи в конфликта. Въпреки това е възможно развитието на геополитическата ситуация да окаже косвено влияние върху глобалната икономическа среда и пазарните условия.

Към датата на утвърждаването на настоящия финансов отчет развитието на военния конфликт, както и възникналия преди четири години конфликт в Украйна, е непредсказуемо и не може да бъде предвидено неговото прекратяване. Ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието му върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на Дружеството, но следи развитието на икономическата обстановка и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи негативния ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството в следващите отчетни периоди.

„АЛБЕНА” АД

Годишен доклад за дейността на „Албена” АД към 31 декември 2025 г.

Съгласно изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 н ал.7 и ал.8 от ЗППЦК,чл.187 д и чл.247 от Търговския закон и Приложение № 10 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на Комисията за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2025г.

ОДОБРЕН С ПРОТОКОЛ ОТ 26 МАРТ 2026 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 2025 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:

- **Нощувки** 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, лицензиран терен за хокей на трева, 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 2025г. след данъци е печалба в размер на 5 305 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:

Акционери	2025 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 728 964	63.86%
УПФ Доверие	265 359	6.21%
ЗУПФ Алианц България	164 959	3.86%
Албена АД	60 384	1.41%
Други юридически лица	461374	10.80%
Физически лица	592086	13.86%
Общо	4 273 126	100%

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

Към 31.12.2025 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 не е придобивало собствени акции .

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2025 г., „Албена” АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

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

Към 31 декември 2025 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,

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

„ МерсиА ПроджектС” ЕООД

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, “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 2025 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 31.12.2025	акции от капитала	Към 31.12.2024	акции от капитала
Красимир Веселинов Станев	489	0.011	489	0.011
Маргита Петрова Тодорова	4160	0.097	4160	0.097

Начислените възнаграждения през 2025 година на членовете на Съвета на Директорите в това число и по договори за управление са в размер на 1 144 хиляди лева, от тях неизплатени към 31.12.2025г - 75 хил. лв.

Член на Съвета на директорите	общо BGN'000
Миглена Петкова Пенева	89
Красимир Веселинов Станев	512
Маргита Петрова Тодорова	393
Пламен Гочев Димитров	75
Даниела Панова Петкова	75
Общо начисление за годината	1 144

Изплатените възнаграждения през 2025 година на членовете на Съвета на Директорите в това число и по договори за управление са в размер на 1 063 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 2025 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 1004 бр. През 2025 година средно-списъчният брой на персонала е 1221.

Работна заплата

Начислените средства за работна заплата на персонала(без управленския) за изтеклата година са в размер на 32 627 хил.лв. и 5 487 хил. лв. социални и здравни осигуровки, за предходната година средствата за работна заплата са в размер на 23 402 хил лв. и 4 024 хил.лв.- социални и здравни осигуровки. Социалните придобивки и надбавки са в размер на 533 хил.лв през 2025 г. (2024 г. – 408 хил.лв.) Средната работна заплата на едно наето лице е 2 198лв., а за 2024 г. е 1 892лв.

II. Преглед на дейността

Развитие и резултати от дейността на Дружеството

1. Приходи

Нестабилната геополитическа ситуация - войната в Украйна и конфликта в Близкия Изток, 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%., а за 2025г. тя е вече 4.6% От началото на годината Централната банка на страната е намалила лихвените нива от 2.95% на януари 2025г. до 1.81% на декември 2025г.

През **2025 г.** ваканционно селище **Албена** се утвърди като лидер в устойчивото развитие и сигурността, отбелязвайки една от най-силните си години след COVID кризата.

Приходите на „Албена” АД за 2025 г. са в размер на 110 808 хил. лв. В предходната 2024 г. са реализирани приходи в размер на 95 526 хил.лв. Отчита се 15.99% 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:

	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Вътрешен пазар	35 469	28 516
Румъния	24 484	25 031
Германия	20 770	11 290
Чехия, Полша и Франция	9 977	9 756

Другите приходи от дейността – през 2025г. „Албена” АД реализира други приходи в размер на 5 234 хил.лв. Спрямо предходната 2024 г. те са с 748 хил.лв. повече.

2. Разходи

Разходите за дейността на „Албена” АД през 2025 г. са на обща стойност 110 255 хил.лв., срещу 94 827 хил. лв през 2024 г., което е 16.27% повече спрямо 2024 г. Разходите по видове и функционално предназначение са представени в следната таблица:

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Разходи за материали	10 658	10 130
Разходи за външни услуги	21 499	18 208
Разходи за персонала	39 860	28 797
Разходи за амортизации	14 802	14 612
Други оперативни разходи	1 402	5 662
Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки	22 052	17 418
Изменение на запасите от продукцията	(18)	-
Общо	110 255	94 827

3. Финансови приходи

Финансовите приходи за 2025 г. са в размер на 2 255 хил.лв. спрямо 3 933 хил.лв. за 2024 г. Разликата се дължи на реализирани в по малък размер през 2025г. положителни разлики от оценка на инвестиционни имоти отчитани по модела на справедливата стойност в съответствие с МСС /538 хил лв. за 2025 г. срещу 1 947 хил лв. през 2024 г.

4. Финансови разходи

Финансовите разходи за 2025 г. са 2 172 хил.лв, а за 2024 г. са 3 249 хил.лв., като спадът се дължи на намален размер на разходите за лихви по заеми в размер на 1 081 хил. лв.

5. Печалба

За 2025 г. „Албена” АД реализира печалба в размер на 5 307 хил лв. при реализира печалба за 2024 г. в размер на 5 304 хил. лв.

Общото събрание на акционерите на „Албена” АД проведено на 21.06.2025 г. прие решение от печалбата на Дружеството да се изплати дивидент в размер на 0.20лв на акция..

6.Финансови показатели

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

№	Показатели	2025	2024	Изменение
		Стойност	Стойност	Стойност
1	Дълготрайни активи /общо/	586 292	564 064	22 228
2	Краткотрайни активи	19 187	14 393	4 794
3	Краткосрочни вземания	15 523	10 614	4 909
4	Парични средства	706	1025	-319
5	Обща сума на активите	605 479	578 457	27 022

6	Собствен капитал	516 994	486 829	30 165
7	Финансов резултат	5 307	5 304	3
8	Дългострочни пасиви	60 341	62 952	-2 611
9	Краткосрочни пасиви	28 144	28 676	-532
10	Обща сума на пасивите	88 485	91 628	-3 143
11	Приходи общо	118 297	103 945	14 352
12	Приходи от продажби	110 808	95 526	15 282
13	Разходи общо	112 427	98 076	14 351
14	Разходи за дейността	110 255	94 827	15 428

№	Коефициенти	2025	2024	Изменение
	Рентабилност:			
1	На собствения капитал	0.010	0.011	-0.001
2	На активите	0.009	0.009	0.000
3	На пасивите	0.078	0.058	0.020
4	На приходите от продажби	0.048	0.056	-0.008
	Ефективност:			
5	На разходите	1.052	1.060	-0.008
6	На приходите	0.950	0.944	0.007
	Ликвидност:			
7	Обща ликвидност	0.682	0.502	0.18
8	Бърза ликвидност	0.577	0.406	0.171
9	Незабавна ликвидност	0.025	0.036	-0.011
10	Абсолютна ликвидност	0.025	0.036	-0.011
	Финансова автономност:			
11	Финансова автономност	7,589	5,313	2,276
12	Задлъжнялост	0.132	0.188	-0.056

7. Инвестиции на „Албена” АД

Инвестиции в дълготрайни материални активи

За 2025 г „Албена” АД реализира следните инвестиции:

Реконструкцията и модернизацията на комплекс Гургана - 495 хил. л.в

Модернизация хотел Боряна – 7 195 хил. лв.

Модернизация комплекс Мура – 416 хил. лв.

Разходи по рехабилитация на асвалтови настилки и ВиК мрежа – 1 035 хил лв

Обновяване на автомобилния парк – 514 хил лв.

Плажен инвентар – 250хил лв;

Покупка на космически капсули за къмпингуване – 212 хил.лв. ;

За оптимални резултати в основните направления и следвайки изградената дългосрочна стратегия ръководството предвижда за следващата 2026г инвестиции в размер на 10 170 хил лв в т.ч.

-модернизиране на комплекс Ралица аква

-въвеждане в експлоатация на playground зала и парк с динозаври

-обновяване на транспортния парк ,като 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 2025	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	-	1 454	39 528	2	40 984
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			13		13
		1 454	39 541	2	40 997
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	-	3 614	60 966		64 580
	-	3 614	60 966		64 580

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
		1 033	38 792	2	39 827
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	-	3598	67 574		71 172
	-	3598	67 574		71 172

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 ипотечи на недвижими имоти в зависимост от взаимоотношенията на Дружеството с лицата. В Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти. Дружеството има изградена политика, която ограничава размера на кредитната експозиция към отделна финансова институция. Максималната експозиция на кредитен риск е балансовата стойност на финансовите активи.

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.

31 декември 2025	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 1 до 10 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	5 063	6 263	1 471	34 867	47 644
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				13	13
	5 063	6 263	1 471	34 880	47 677
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	7 913	1 836	15 916	44 911	70 576
	7 913	1 836	15 916	44 911	70 576
31 декември 2024	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 1 до 10 години BGN'000	Общо BGN'000
<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
	5 162	1 548	4 116	43 677	54 503
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	6 666	2 240	18 625	45 897	73 428
	6 666	2 240	18 625	45 897	73 428

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 2025	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	0	33 515	7 482	40 997
Финансови пасиви	5 989	46 769	11 822	64 580
	<u>(5 989)</u>	<u>(13 254)</u>	<u>(4 340)</u>	<u>(23 583)</u>

31 декември 2024	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	0	33881	5946	39827
Финансови пасиви	2558	61184	7430	71172
	<u>(2 558)</u>	<u>(27303)</u>	<u>(1484)</u>	<u>(31345)</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 2025	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	33 515	33 683	168
Финансови пасиви	46 769	47 003	234
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(66)

31 декември 2024	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	33881	34050	169
Финансови пасиви	61184	61490	306
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(137)

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 2025г. и 31 декември 2024 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:

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Общо заеми и лизинг	46 769	61 184
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(706)	(1 025)
Нетен дълг	46 063	60 159
Общо собствен капитал	516 994	486 829
Общо капитал	563 057	546 888
Съотношение на задлъжнялост	8%	11%

IV. Развитие на Дружеството през 2026 година

Очаква се през 2026 г. дружеството да постигне стабилен растеж и пазарна устойчивост чрез оптимизация на процесите, балансирайки между прогнозното възстановяване на вътрешното потребление и динамичните промени в глобалните вериги на доставка.

Дружеството очаква да реализира устойчив ръст в приходите чрез привличане на високоплатежни сегменти и диверсификация на туристическия продукт, възползвайки се от пълната интеграция на България в Шенген и засиленото търсене на сигурни европейски дестинации на фона на геополитическата нестабилност в други региони.

През 2026 г. стратегическото развитие на дружеството ще бъде фокусирано върху утвърждаването му като лидер в устойчивия морски туризъм, разчитайки на комбинацията от високо качество на услугите и стриктно спазване на екологичните стандарти, гарантирани от сертификата „Син флаг“.

Чрез оптимизиране на оперативните разходи и целенасочен маркетинг, подчертаващ ангажимента ни към опазването на морската среда, дружеството предвижда устойчиво повишение на рентабилността и разширяване на пазарния дял спрямо конкурентните регионални дестинации.

Дружеството предвижда и през 2026г. 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 2025г. Дружеството не е отчело 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 2025 г. са:

Покупки от свързани лица	31 дек 25 BGN '000	31 дек 24 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Екострой АД	1238	761
Албена тур ЕАД	2353	2040
Екоагро АД	1173	726
Ингерскай АД	3	3
Албена Автотранс АД	905	745
Тихия кът АД	4	6
Бялата лагуна АД	0	-
Медицински център Медика Албена ЕАД	145	161
Приморско клуб ЕАД	10	17

Перпетуум мобиле БГ АД	103	59
Фламинго турс ЕООД	60	139
<i>Други предприятия под общ контрол</i>		
Бряст Д АД	682	277
Общо	6676	4934

Видове покупки от свързани лица	31.12.2025 г. BGN '000	31 дек 24 BGN '000
Покупка на туристически и транспортни услуги	3318	2780
Покупка на медицински услуги	145	162
Покупка на строителни услуги	1117	574
Покупка на услуги	111	207
Покупка на стоки, материали, ДМА	1985	1211
Общо	6676	4934

Продажби на свързани лица	31 дек 25 BGN '000	31 дек 24 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена тур ЕАД	59502	51081
Фламинго турс ЕООД	3676	4056
Екоагро АД	566	643
Екострой АД	3	0
Перпетуум мобиле БГ АД	16	18
Приморско клуб ЕАД	9	28
Ингерскай АД	18	21
Албена Автотранс АД	1	1
Бялата лагуна ЕАД	56	71
Тихия кът АД	0	7
СБР Медика Албена ЕООД	140	183
Общо	63987	56109

Видове продажби на свързани лица	31.12.2025 г. BGN '000	31.12.2024 г. BGN '000
Продажба на туристически услуги	62739	54584
Наеми	581	667
Продажба на стоки, услуги и ДМА	667	858
Общо	63987	56109

Предоставени аванси:	31 дек 25 BGN'000	31.12.2024 г. BGN'000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Еко агро АД	1037	933
Общо	1037	933

Предоставени заеми	31 дек 25 BGN '000	31.12.2024 г. BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Физически лица	3	16
Общо	3	16
Приходи от лихви по заеми	31 дек 25 BGN '000	31.12.2024 г. BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Бялата лагуна АД	1144	1440
Приморско клуб ЕАД	31	35
МЦ Медика Албена ЕООД	2	3
Общо	1177	1478
Приходи от дялови участия	31 дек 25 BGN '000	31.12.2024 г. BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Перпетуум мобиле БГ АД	36	
Идис АД	54	98
Албена Тур ЕАД	411	373
Общо	501	471
Възстановени предоставени заеми и депозити	31 дек 25 BGN '000	31.12.2024 г. BGN '000
Приморско клуб ЕАД	80	200
Идис АД	-	33
МЦ Медика Албена ЕООД	38	34
Общо	118	267
Получени заеми и депозити	31 дек 25 BGN '000	31.12.2024 г. BGN '000
Албена тур ЕАД	2543	1369
Тихия кът АД	3000	1800
Общо	5543	3169
Възстановени получени заеми и депозити	31 дек 25 BGN '000	31.12.2024 г. BGN '000
Тихия кът АД	-	2930
Албена тур ЕАД	2151	1174
Общо	2151	4104

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

През 2025 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.

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.25	31.Декември.24
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.2025	31.Декември.2024
Визит България ЕООД – Румъния	100	100
Фламинго Турс ЕООД – Германия	100	100

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 2025	31 декември 2024
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.13– Задължения по заеми и лизинг/нетекуща част на задълженията/ и т.18 - Текущи пасиви / текуща част на задълженията/.

През 2025г 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 2025г. „Албена“ АД в качеството на заемополучател сключи следните договори за заем:

Заем от «Тихия кът» АД на «Албена» АД в размер на 3 000 000 лв.

- погасяване: до 31.12.2025 г.;
- лихвен процент за редовна главница: определен процент
- обезпечение: необезпечен.
- дълг към 31.12.2025г – 3 000 000.00 лв.

През 2025 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 - 30.06.2026г.
- сума – 59 760.00лв

Банкови гаранция издадена от името на „Бялата лагуна“ ЕАД в полза на Министерство на туризма

- срок - 31.01.2027
- сума – 3757.93лв

- срок – 31.01.2027г.
- сума – 6263.22лв

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

През 2025 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 5 704хил. 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 за управление на финансовите ресурси е фокусирана върху стратегическо инвестиране на свободните парични потоци в модернизация на активите и повишаване на конкурентоспособността на туристическия продукт. Паралелно с това се реализират вътрешногрупови инвестиции, целящи постигане на синергия и висока дългосрочна доходност на капитала в рамките на икономическата група.

Към момента емитентът демонстрира висока финансова дисциплина, като обслужва стриктно всички свои изискуеми задължения, което елиминира непосредствените рискове и налагането на спешни корективни мерки.

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 2025 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 транзакции, 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 (склучване 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. 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 2025г.

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 31.12.2025 г. са:

Акционери

2025година

Брой акции

Акционерно участие в %

Албена Холдинг АД	2 728 964	63.86%
УПФ,ППФ,ДПФ Доверие	311 878	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 пораждаат 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 не присъствено в периода 17-29.09.2024 година, 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 ЗППЦК. 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 31.12.2025 г. притежава мажоритарния дял акции – 63.86% от акциите на Дружеството. В дружеството майка няма крайно контролиращо лице.

Към датата 31.12.2025 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.

З. 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.

И. „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 48% към 52% 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 2025 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 зелено 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 бъдат 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.
- в края на 2025г. ръководството предприе стъпки за разработване на стратегия към поетапно обновяване на автомобилния парк с електрически автомобили.
- 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. През 2025г инсталираната мощност вече е 1913 кВт. Генерираната енергия се използва за собствени нужди и свободното количество се продава, като за 2024 г. са произведени 1196.496 МВтч ел. енергия, а текущата 2025г произведената енергия е 1457.059 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, а именно:

хранителни продукти: Над 50% от храната и напитките в менюто са от регионални производители или собствени стопанства на ваканционното селище (собствени градини, овощни насаждения и ферми).

Намаляване на отпадъците: Програмата цели справяне с проблема с хранителения отпадък. Неизползваната храна се преработва в инсталация за биогаз.

Минерална вода: Използва се чиста минерална вода от собствени източници в целия курорт, което намалява нуждата от пластмасови бутилки.

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 2024г към биогаз централата са предадени 658.67 т.биоразградим отпадък генериран от дружеството, а за 2025г количеството е 945.3 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, а за 2025г.техният брой е 136 проби на храни и 33 броя проби на питейна и морска вода.

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/

30 март 2026

ДОКЛАД
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА
ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
“АЛБЕНА” АД ЗА 2025 г.

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

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за финансовата 2025 година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г.

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

При приемане на доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Албена“АД за 2024година не са отправяни препоръки от акционерите присъствали на Редовно Общо събрание проведено на 21.06.2025 година.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за финансовата 2025 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 2000.00 евро (3 911 лева). За 2025 година на членовете на Съвета на директорите е изплатено постоянно възнаграждение общо в размер на 234 696.00 лева.

За 2025 година на членовете Съвета на директорите са изплатени освен постоянно възнаграждение и променливо възнаграждение общо в размер на 113 450.47 лева. Сумите са изплатени както следва:

- в съответствие с Решение 8 от РОСА проведено на 21.06.2025 година. С цитираното решение е определено променливо възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за дейността им през отчетната 2024 година в общ размер на 3% от печалбата на дружеството преди данъчно облагане, представляващо сума в размер на 176043.77 лева. В съответствие с чл.9, ал.7 от Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите 40% от гласуваната сума е разсрочена за срок от 3 години. Изплатената част за 2025 година, спазвайки чл.9, ал.8 от Политиката решение на членовете на Съвета на директорите номер 14/1025, е в размер на 113 450.47 лева.

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 25.06.2017 година с изменения и допълнения от 20.06.2020 година и 28.09.2020 година и 18.06.2022 година, 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 2025 година.

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.

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 2025 година не са изплащани бонуси и други непарични допълнителни възнаграждения

на членовете на Съвета на директорите в изпълнение на тези им функции извън посочените в т.2 от доклада променливи възнаграждения.

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

В съответствие с приетата политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите Дружеството е разсрочило 40% от променливо възнаграждение за 2025 години, което Общите събрания на акционерите е определило да е на стойност 3% от положителния финансов резултат на “Албена” АД за 2024 година преди данъчно облагане – общо за всички членове. В съответствие с разпоредбата на чл.9, ал.7 от Политиката разсрочването е за период от 3 години. За 2025 година е изплатена разсрочената сума при спазване разпоредбата на чл.9, ал.8 от Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на “Албена” АД. На заседание на членовете на Съвета на директорите, протоколирано под номер 14 се взема решение за отсрочване изплащането на променливото възнаграждение за периода от 01.07.2025 година до 2028 година.

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. Информацията 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. Срокът 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

-Даниела Панова Петкова – Член на Съвета на директорите

в изпълнение на тези си функции са им изплатени възнаграждения за финансовата 2025 година общо в размер на 1 063 453.98 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 – 451 409.71 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 – 27 228.10 лева

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 – 357 776.20 лева

б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – 14 047.82 лева.

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – 22 690.09 лева

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 – 46 939.20 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 – 18 152.09 лева

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 – 46 939.20 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 – 27 228.10 лева

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

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 46 939.20 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 – 18 152.09 лева

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 2025 година.

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

Година	2020г.	2021	2022г.	2023г.	2024г.	2025г.
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	188977	227856	153241	234696	211226	348147
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	37795	45571	38310	46939	46939	69629
Резултати на дружеството - печалба	(10082022)	2780854	992046	1728482	5303700	5307482
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	8241748	11228382	19280911	21739975	22999292	32123872
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори	1405	1378	1668	1805	1892	2198

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 възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в приетата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно формирането и изплащането на възнаграждения за 2026 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

30 март 2026

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 2025 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 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството.

30 март 2026 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 2025 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. 51.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 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, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания 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. 2.6. *Консолидиран финансов отчет* от Приложениято към индивидуалния финансов отчет. Към 31 декември 2025 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
Оценяване по справедлива стойност на притежаваните сгради и инвестиционни имоти	
Оповестяванията на Дружеството относно сградите и инвестиционните имоти са представени в т. 3.1, 3.4, 3.20, 3 и 4 от приложениято към индивидуалния финансов отчет.	
<p>Дружеството прилага модела на справедлива стойност за оценка на притежаваните и използвани в дейността му сгради и инвестиционни имоти.</p> <p>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.</p> <p>Оценките на активите е сложен процес, който включва редица предположения, като</p>	<p>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none">• проучвания относно обективността, независимостта и експертизата на външните оценители.• оценихме верността на входящите данни, заложили в докладите на оценителите.• направихме критичен анализ на основните предположения;• извършихме допълнителни процедури, за да оценим адекватността на получените оценки;• на база на извадка, проверихме изчисленията използвани при оценките;

<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"> • направихме преглед за пълнота и адекватност на направените оповестявания във финансовия отчет.
<p>Оценка на инвестиции и вземания в дъщерни дружества</p> <p>Оповестяванията на Дружеството по отношение на инвестициите в дъщерни предприятия и вземанията от тях се съдържат в т. 5, 6 и 32 от приложението към индивидуалния финансов отчет.</p>	
<p>Както е оповестено в индивидуалния финансов отчет, към 31 декември 2025, Дружеството има инвестиции в дъщерни дружества, на стойност 122,651 хил. лв., както и вземания от тях на обща стойност 40,831 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>Поради съществената стойност на тези инвестиции и вземания, и присъщата</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ние получихме и се запознахме с финансовите отчети на дъщерните предприятия към 31 декември 2025 година. • запознахме се с направените от дружеството анализи на цялостната му експозиция към дъщерните дружества и нейния потенциал на възвращаемост; • 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; • 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.

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 с 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 обществения 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 проверката 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 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. 32 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 2025, 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 2025, 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 2025 година, приложен в електронния файл „5493004DP1WWECXTZ961-20251231-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 „5493004DP1WWECXTZ961-20251231-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 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „5493004DP1WWECXTZ961-20251231-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 индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 на Албена АД (Дружеството) от общото събрание на Дружеството, проведено на 21 юни 2025 година, за период от една година.

Одиторският ангажимент е поет с Писмо за приемане на одиторски ангажимент от 03 юли 2025 година.

Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година на Дружеството представлява пети 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

30 март 2026 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 и изразяване на сигурност по устойчивостта, 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 2025 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 30 март 2026 година.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно индивидуалния годишен финансов отчет на Албена АД за 2025 година, издаден на 30 март 2026 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 2025 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 32 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 2025 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 2025 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 2025 година с дата 30 март 2026 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 30 март 2026 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

30 март 2026 година
Варна