

АЛБЕНА АД

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

31 декември 2025

СЪДЪРЖАНИЕ:

<i>КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....</i>	<i>3 стр.</i>
<i>КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД.....</i>	<i>4 стр.</i>
<i>КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА.....</i>	<i>5 стр.</i>
<i>КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....</i>	<i>6 стр.</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ</i>	<i>7 стр.</i>
<i>КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА</i>	<i>45 стр.</i>
<i>ДЕКЛАРАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.100Н, АЛ. 4, Т. 4 ОТ ЗППЦК.....</i>	<i>81 стр.</i>
<i>ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР</i>	

КОНСОЛИДИРАН 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 немат. активи	3	570 518	539 092
Инвестиционни имоти	4	20 250	19 597
Инвестиции в асоциирани дружества	5	1 049	1 014
Дългосрочни вземания	6	81	137
Финансови активи	7	13	13
Отсрочени данъчни активи	13	1 511	1 828
Всичко нетекущи активи		593 422	561 681
Текущи активи			
Материални запаси	8	14 538	13 711
Търговски и други вземания	9	6 818	7 558
Парични средства	10	4 550	9 156
Всичко текущи активи		25 906	30 425
Всичко активи		619 328	592 106
Капитал			
Основен акционерен капитал	11	4 273	4 273
Изкупени собствени акции		(2 528)	(2 528)
Резерви		347 179	315 008
Натрупани резултати		165 760	161 600
Всичко собствен капитал, отнасящ се до предприятието майка		514 684	478 353
Неконтролиращо участие		7 996	7 583
Всичко капитал		522 680	485 936
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми и лизингови договори	12	39 004	46 311
Отсрочени данъчни пасиви	13	23 990	20 044
Задължения към персонала при пенсиониране	14	381	418
Правителствени дарения	15	157	433
Други дългосрочни задължения	16	1 722	837
Всичко нетекущи пасиви		65 254	68 043
Текущи пасиви	17	31 394	38 127
Всичко пасиви		96 648	106 170
Всичко капитал и пасиви		619 328	592 106

Изпълнителен директор:
Красимир Веселинов Станев

Съставител:
Християн Христов Стоянов

29 април 2026 г.

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. 44 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

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

	Прило- жение №	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Приходи от продажби	18	148 237	135 182
Други приходи от дейността	19	10 101	8 462
Общо приходи от дейността		158 338	143 644
Балансова стойност на продадени стоки		24 709	20 474
Разходи за материали	20	17 951	19 706
Разходи за външни услуги	21	35 060	31 525
Разходи за персонала	22	53 142	41 121
Разходи за амортизация	3	20 303	20 047
Други оперативни разходи	23	1 481	2 211
Всичко разходи по икономически елементи		152 646	135 084
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство		(2 441)	(2 481)
Прираст и приплоди		-	-
Финансови приходи	24,1	645	427
Финансови разходи	24,2	(2 462)	(3 393)
Дял от печалба на асоциираните предприятия	25	35	(58)
Всичко финансови приходи/(разходи)		(1 782)	(3 024)
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци		6 351	8 017
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	26	(847)	(583)
Нетна печалба/(загуба) за периода, отнасяща се към:		5 504	7 434
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		5 048	7 317
Неконтролиращо участие		456	117
Друг всеобхватен доход:	27		
<i>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>			
Последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи		105	33
Печалби/(Загуби) от преоценка на имоти, машини и съоръжения		35 580	
Данъчни ефекти преоценка ИМС		(3 559)	
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци, отнасящ се към:		32 126	33
Притежатели на собствения капитал на дружеството-майка		32 126	33
Неконтролиращо участие		-	-
Общ всеобхватен доход, отнасящ се към:		37 630	7 467
Притежатели на собствения капитал на предприятието майка		37 174	7 350
Неконтролиращо участие		456	117

Изпълнителен директор:
Красимир Веселинов Станев

Съставител:
Християн Христов Стоянов

29 април 2026 г.

Приложението от стр. 7 до стр. 44 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

Съгласно одиторски доклад:
Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086
Илия Илиев 0483
Регистриран одитор,
отговорен за одита
Управител

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща към 31 декември 2025

	Основен акционерен капитал	Придобити собствени акции	Неразпределен а печалба	Преоценъчни резерви	Други резерви	Законови резерви	Резерв от преизчисление във валутата на представяне	Общо	Неконтролира що участие	Общо собствен капитал
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Салдо към 31.12.2023 г.	4 273	(2 366)	154 952	110 983	201 387	2 592	-	471 821	7 468	479 289
Общ всеобхватен доход за периода			7 317		33			7 350	117	7 467
Разпределение на печалбата за дивиденди			(548)					(548)	(2)	(550)
Разпределение на печалбата за резерви			(162)	(1)		163		-	-	-
Изкупени собствени акции		(162)						(162)	-	(162)
Други изменения			41	(13)	(148)	12		(108)	-	(108)
Салдо към 31.12.2024 г.	4 273	(2 528)	161 600	110 969	201 272	2 767	-	478 353	7 583	485 936
Салдо към 01.01.2025 г.	4 273	(2 528)	161 600	110 969	201 272	2 767	-	478 353	7 583	485 936
Общ всеобхватен доход за периода			5 048	32 021	105			37 174	456	37 630
Разпределение на печалбата за дивиденди			(843)					(843)	(43)	(886)
Разпределение на печалбата за резерви								-	-	-
Изкупени собствени акции								-	-	-
Други изменения			(45)	(40)		85		-	-	-
Салдо към 31.12.2025 г.	4 273	(2 528)	165 760	142 950	201 377	2 852	-	514 684	7 996	522 680

Съставител:
Християн Стоянов

Изпълнителен директор:
Красимир Станев

Съгласно одиторски доклад:
Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086
Илия Илиев 0483
Регистриран одитор,
отговорен за одита
Управител

Дата: 29 април 2026 г.

Приложението от стр. 7 до стр. 44 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

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

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	9 156	11 596
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	162 271	145 033
Плащания на доставчици и други кредитори	(74 511)	(72 952)
Плащания за заплати, осигуровки и други	(52 142)	(39 807)
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък)	(5 157)	(4 755)
Платени данъци върху печалбата	(192)	(232)
Получени правителствени дарения	3 498	2 469
Други парични плащания	(825)	(401)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	32 942	29 355
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащане за покупка на нетекущи активи	(19 388)	(13 814)
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения	3	301
Постъпления от продажба на инвестиции	-	-
Предоставени заеми	(28)	(116)
Постъпления по предоставени заеми	8	26
Получени дивиденди	66	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(19 339)	(13 603)
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	6 011	3 091
Платени заеми	(21 226)	(17 183)
Платени лизингови вноски	(111)	(185)
Платени дивиденди	(806)	(501)
Плащане за обратно изкупуване на акции	-	(162)
Платени лихви и банкови комисионни	(2 042)	(3 246)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(18 174)	(18 186)
Изменение на наличностите през годината	(4 571)	(2 434)
Нетни изменения във валутните курсове	(35)	(6)
Парични наличности в края на периода	4 550	9 156

Изпълнителен директор:
Красимир Веселинов Станев

Съставител:
Християн Христов Стоянов

29 април 2026 г.

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. 44 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.**

1. Корпоративна информация

Настоящият консолидиран финансов отчет представя финансовото състояние, финансовите резултати и движението на паричните потоци на „Албена“ АД (дружество майка) и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по-нататък групата. Албена АД е регистрирано като акционерно дружество и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 834025872. Седалището и адресът на управление на групата е курортен комплекс „Албена“. Групата - майка е публично дружество и неговите акции се търгуват на Българската фондова борса. Крайното предприятие – майка на групата е Албена холдинг АД. През текущата и предходна година дружеството не е променяло наименованието си.

Икономическата група „Албена“ е най-голямата хотелиерска компания в България, управляваща черноморския курорт Албена, ваканционните селища „Приморско клуб“ и „Бялата лагуна“ и др. С цел да подпомогне основния туристически бизнес и да предложи завършен туристически продукт, групата управлява различни дъщерни компании, опериращи в различни индустрии като летища и авиация, селско стопанство, производство на енергия от биомаса, медицина и балнеология, турсервисна дейност, строителство, транспортна дейност и др.

Групата-майка е с едностепенна система на управление. Към датата на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет групата се управлява от Съвет на директорите в състав от пет члена и се представлява от изпълнителния директор. Настоящият консолидиран годишен финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите за издаване на 29 април 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

Групата се представлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2025 г. се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 г. Съгласно този закон търговските дружества в България съставят финансовите си отчети на базата на Националните счетоводни стандарти, приети от Министерския съвет (НСС). Някои изчерпателно изброени в Закона за счетоводството търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Тези търговски дружества, които са приели и прилагат МСС по реда на отменения Закон за счетоводството, могат да продължат с тяхното приложение и в бъдеще, или да направят еднократен преход към НСС. Групата отговаря на критерия за предприятие, чиито прехвърлими ценни книжа са допуснати за търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз, което изисква задължителното прилагане на МСС. Затова настоящият консолидиран годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Това са стандартите, които са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 г. на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагане на Международните счетоводни стандарти. Към 31 декември 2025 г. към тях се включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО),

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

Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Съветът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени.

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

2.2. Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от групата

Групата е приложила 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 оказва влияние върху финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на групата за 2025 година.

2.3. Приложима мерна база

Настоящият консолидиран 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 групата, 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, групата оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира.

2.4. Оценяване по справедлива стойност (продължение)

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, групата използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите.

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, групата 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 групата 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

Консолидираният годишен финансов отчет на една група включва индивидуалния финансов отчет на дружеството майка и финансовите отчети на дъщерните дружества, изготвени към 31 декември 2025 г. Всички и активи, пасиви, капитал, приходи, разходи и парични потоци на дружествата от групата са представени като такива, които принадлежат на едно предприятие. 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. Консолидираният финансов отчет е изготвен при прилагане на една и съща счетоводна политика по отношение на еднакви сделки и стопански факти от всички дружества в групата. Всички взаимни участия в капитала, както и съществените вътрешни сделки, салда и нереализирани печалби в групата са елиминирани и финансовият отчет е изготвен като е приложен методът на пълната консолидация. Резултатите от дейността на дъщерните дружества се включват в консолидирания финансов отчет от деня на придобиване на контрол върху тях и престават да се консолидират от датата, на която този контрол бъде загубен. При придобиване на дъщерно дружество в резултат на вътрешно групово реструктуриране, нетните активи и финансовият му резултат се включват от началото на най-ранния отчетен период, представен в консолидирания финансов отчет.

2.6. Дъщерни дружества

Към 31 декември 2025 г. прякото или косвено участието на групата в дъщерните дружества е както следва:

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
2.6. Дъщерни дружества (продължение)

Наименование на дружеството	Участие в процент	Участие в процент
Дъщерни дружества регистрирани в страната	31.12.2025	31.12.2024
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100,00	100,00
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100,00	100,00
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100,00	100,00
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100,00	100,00
Алфа консулт 2000 ЕООД	100,00	100,00
Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна	100,00	100,00
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99,99	99,99
В и К Черно море ЕООД	100,00	100,00
Идис АД	98,06	98,06
Албена Автотранс АД	98,23	98,23
Екоагро АД – к.к. Албена	97,70	97,70
Екострой АД – гр.Добрич	67,00	67,00
Тихия кът АД – гр.Балчик	75,00	75,00
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	45,04	45,04
Здравно учреждение Медика Албена АД	49%	49%
Бряст Д АД	45,9%	45,9%
Дъщерни дружества регистрирани в чужбина		
Визит България ЕООД – Румъния	100,00	100,00
Фламинго Турс Германия	100,00	100,00

2.7. Действащо предприятие

Финансовият отчет на Групата 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 групата 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 групата превишават текущите ѝ активи с 5,488 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 консолидиран 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.

2.8. 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 групата е извършвала промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно или ако е извършила преизчисления или рекласификации на отделни пера, тя представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние 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.

2.9. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на групата 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.

2.10. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на групата 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 групата също е българският лев.

2.11. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност групата може да бъде изложена на различни финансови рискове.

2.11. Управление на финансовите рискове (продължение)

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 групата би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството на групата 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.

2.11.1. Валутен риск

Дейността на групата 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.

2.11.2. Лихвен риск

Финансовите инструменти, които потенциално излагат групата 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, групата потенциално е изложена на риск на паричния поток. Ръководството на групата 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.

2.11.3. Ценови риск

Групата не е изложена на пряк ценови риск, защото нейните приходи се ценообразуват на основата на пазарни цени за извършваните услуги, които се актуализират регулярно. Групата 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. Групата прилага гъвкава фирмена стратегия с цел поддържане на оптимално ниво на разходите, разширяване на номенклатурата на продуктите и услугите и поддържане на пазарни и конкурентни ценови равнища.

2.11.4. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност групата е изложена на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите ѝ да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към нея. Финансовите активи на групата са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в групата и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

2.11. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.11.4. Кредитен риск (продължение)

Групата събира своите вземания от клиенти предимно по банков път на основата на сключени договори, поради което ръководството не счита, че съществуват значими кредитни рискове. Групата не предоставя кредитни периоди на клиентите си, като голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Групата 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.

2.11.5. Ликвиден риск

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

2.12. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

2.12.1. 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. Групата е възприела 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 2002 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.

Групата 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 групата е направила 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. 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.

2.12. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние (продължение)**2.12.1. Имоти, машини и съоръжения (продължение)**

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.

2.12.2. Дълготрайни нематериални активи

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

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

2.12.3. 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 групата прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности, с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми.

2.12.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от групата 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.

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

2.12.4. Инвестиционни имоти (продължение)

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 групата е направило преглед на справедливата стойност на инвестиционните имоти и направената преоценка е отразена в отчета съгласно възприетата счетоводна политика.

2.12.5. Инвестиции в асоциирани дружества

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

2.12.6. Материални запаси

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

2.12.7. 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 групата 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, групата класифицира през текущия и предходните отчетни периоди финансовите активи и пасиви в следните категории - вземания и предоставени аванси, парични средства и еквиваленти, дългосрочни и краткосрочни пасиви по сключени договорености. Класифицирането в съответната група зависи от целта и срочността, при които е сключен договорът.

(а) Финансови активи на разположение за продажба

Групата 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.

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

2.12.7. Финансови инструменти (продължение)

(б) Търговски и други вземания

Търговските вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Групата начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че тя няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания групата 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.

2.12.8. 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.

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

2.12.9. Резерви

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

2.12.10. Преоценъчен резерв

Като преоценъчен резерв в отчета за финансовото състояние на групата е представен резултата от извършваните преоценки до справедливата стойност на част от притежаваните от групата 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 групата.

2.12.11. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

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

(б) Платен годишен отпуск

Групата 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, групата му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в групата е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в групата над десет последователни години. Групата признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

2.13. Провизии за задължения

Провизии за задължения се начисляват в отчета за всеобхватния доход и се признават в отчета за финансовото състояние, когато групата 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.

2.14. Лизингови договори

Групата като лизингополучател

Към датата на сключването Групата оценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Групата признава право на ползване и съответното лизингово задължение за всички лизингови договори по които е лизингополучател, с изключение за краткосрочните лизинги (със срок от 12 месеца или по-малко) и за лизинги за активи с ниска стойност (такива като таблети, компютри, малък стопански инвентар и телефони). За тези договори Групата 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.

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.

Групата 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

2.14. 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.

Групата не е извършвала 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 Групата 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.

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

Групата като лизингодател

Лизинговите договори, по които Групата 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 Групата.

2.15. Начисляване на приходите и разходите

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

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

2.15.1. Приходи от продажба на стоки и услуги

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

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

2.15.2. Разходи за постигане и изпълнение на договори

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

2.15.3. Приходи от правителствени дарения

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

2.15.4. Финансови приходи/(разходи)

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

2.16. Доход на акция

Групата 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 групата през този период.

2.17. 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.

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 Групата дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба. За 2026 година данъчната ставка се запазва в размер на 10 %.

2.17. Дивиденди

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

2.18. Свързани лица

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

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

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

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

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

Преоценени стойности на имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

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

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 Групата.

Обезценка на вземания

Във връзка с приложението за първи път на МСФО 9 *Финансови инструменти*, Ръководството на Групата 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.

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

Лизинг

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

Групата 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.

Групата 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. Групата 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, Групата 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 групата изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, групата 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).

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.

Групата 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 КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г. (продължение)

3. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

	Земя, подобрен я	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 01.01.2024 г.	67,899	395,253	196,753	67,066	17,722	6,501	24,145	11,960	787,299
Придобити през периода	-	73	72	26	25	1,899	80	10,621	12,796
Прехвърлени в група	-	1,226	6,147	1,959	190	-	-	(9,522)	-
Излишък на ИМС	-	-	3,017	-	-	-	-	-	3,017
Отписани през периода	(93)	(90)	(732)	(654)	(923)	(52)	(6)	(449)	(2,999)
Салдо към 31 декември 2024 г.	67,806	396,462	205,257	68,397	17,014	8,348	24,219	12,610	800,113
Придобити през периода	627	9	3	32	-	1,654	154	13,251	15,730
Прехвърлени в група	-	6,586	2,061	3,610	1,329	-	-	(13,586)	-
Преценка призната в капитала	-	40,533	-	-	-	-	-	-	40,533
Обезценка призната в капитала	-	(4,952)	-	-	-	-	-	-	(4,952)
Възстановена обезценка в печалба и загуба	-	1,875	-	-	-	-	-	-	1,875
Призната обезценка в печалба и загуба	-	(557)	-	-	-	-	-	-	(557)
Отписване на амортизация при преценка	-	(40,603)	-	-	-	-	-	-	(40,603)
Отписани през периода	(157)	(217)	(1,768)	(768)	(59)	(368)	(24)	(303)	(3,664)
Салдо към 31 декември 2025 г.	68,276	399,136	205,553	71,271	18,284	9,634	24,349	11,972	808,475
Натрупана амортизация :									
Салдо към 01.01.2024 г.	-	32,632	129,233	55,468	13,803	2,320	9,820	-	243,276
Амортизация за периода	-	8,087	7,209	3,268	951	338	194	-	20,047
Амортизация на излезлите	-	(1)	(732)	(643)	(920)	-	(6)	-	(2,302)
Салдо към 31 декември 2024 г.	-	40,718	135,710	58,093	13,834	2,658	10,008	-	261,021
Амортизация за периода	-	8,262	7,112	3,311	997	477	144	-	20,303
Амортизация на излезлите	-	(165)	(1,767)	-	-	-	-	-	(1,932)
Трансфер	-	175	(175)	-	-	-	-	-	-
Отписване на амортизация при преценка	-	(40,603)	-	(767)	(59)	-	(6)	-	(41,435)

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г. (продължение)

Салдо към 31 декември 2025 г.	-	8,387	140,880	60,637	14,772	3,135	10,146	-	237,957
Преносна стойност към 31 декември 2024 г.	67,806	355,744	69,547	10,304	3,180	5,690	14,211	12,610	539,092
Преносна стойност към 31 декември 2025 г.	68,276	390,749	64,673	10,634	3,512	6,499	14,203	11,972	570,518

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

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

Към 31 декември 2025 г. имоти, машини и съоръжения с преносна стойност в размер на 184 244 хил. лв. са ипотекирани за обезпечение на получени от групата заеми.

Групата има сключени лизингови договори за наемане на транспортни средства, използвани в дейността.

В състава на нематериалните, дълготрайни активи, към 31 декември 2025 г., е включена търговска репутация в размер на 13,218 хил. лв. На всяка дата на отчета за финансовото състояние ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на репутацията. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен капитал.

4. Инвестиционни имоти

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	В процес на придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2024	6,668	12,273	369	19,310
Придобити през периода	-	-	71	71
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	96	380	-	476
Отписани инвестиционни имоти	(60)	(200)	-	(260)
Преносна стойност на 31 декември 2024	6,704	12,453	440	19,597
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2025	6,704	12,453	440	19,597
Придобити през периода	-	37	43	80
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	95	525	-	620
Отписани инвестиционни имоти	(28)	(10)	(9)	(47)
Преносна стойност на 31 декември 2025	6,771	13,005	474	20,250

Инвестиционните имоти представляват туристически, търговски обекти и земеделски земи, които групата отдава под наем. Договорите за отдаването им под наем се подновяват и сключват ежегодно.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г. (продължение)

5. Инвестиции в асоциирани дружества

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Стойност в началото на периода	1,014	1,072
Дял от печалба/загуба	35	(58)
Стойност в края на периода	1,049	1,014

6. Дългосрочни вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	81	88
Вземания от клиенти по гаранции	-	49
Общо	81	137

Заемите предоставени на физически лица са със срок на погасяване 2025 – 2034 година. Заемите са предоставени в лева, при фиксиран лихвен процент и са обезпечени със записи на заповед и с ипотека на недвижим имот.

7. Финансови активи за продажба

Инвестиции в други предприятия регистрирани в страната:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Алианц България АД	10	10
Химко АД	1	1
Градус АД	2	2
Общо	13	13

8. Материални запаси

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Материали	3,192	3,686
Стоки	1,229	1,010
Продукция	2,469	1,874
Обезценка на продукция	(2)	(2)
Продукция, нетно от обезценка	2,467	1,872
Биологични активи	3,746	3,824
Незавършено производство	3,904	3,319
Общо	14,538	13,711

Материалите включват:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Хотелски инвентар, помощни материали, консумативи и др.	2,102	2,206
Силаж за производство на биогаз	479	902
Препарати, торове, семена и консумативи за производство на селскостопанска продукция	293	284
Строителни материали	121	143
Горива	180	147
Други	17	4
Общо	3,192	3,686

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г. (продължение)

8. Материални запаси (продължение)

Незавършеното производство включва:	31.12.2025	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Незавършено строителство	975	626
Незавършено производство на селскостопанска продукция	2,929	2,693
Незавършено производство на вино	-	-
Общо	3,904	3,319

Готовата продукция включва:	31.12.2025	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Недвижими имоти, предназначени за продажба	212	212
Селскостопанска продукция	2,241	1,645
Строителна продукция	14	17
Общо	2,467	1,874

Биологичните активи включват:	31.12.2025	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Телета за угодяване	174	-
Телета на възраст от 1 до 12 месеца	3,491	3,743
Пчели	81	81
Общо	3,746	3,824

Преглед за обезценка

Комисия от специалисти е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2025 година, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси”. В резултат на този преглед през 2025 не е отчетена обезценка на материални запаси (2024 г. – няма).

Движение в обезценките	31.12.2025	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари	2	2
Начислени	-	-
Възстановени	-	-
Салдо към 31 декември	2	2

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ 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	31	19
Обезценка на заеми	(2)	(2)
Вземания по предоставени заеми, нетно	29	17
Вземания по продажби	3,858	4,369
Обезценка на вземания по продажби	(642)	(1,026)
Вземания от клиенти, нетно	3,216	3,343
Вземания по предоставени аванси	999	1,403
Обезценка на предоставени аванси	(-)	(6)
Вземания по предоставени аванси, нетно	999	1,397
Вземания, свързани с правителствени дарения	975	867
Съдебни и присъдени вземания	855	1,145
Обезценка на несъбираеми вземания	(850)	(1,142)
Съдебни и присъдени вземания нетно	5	3
Предоставени гаранции	537	626
Обезценка на предоставени гаранции	(-)	(-)
Предоставени гаранции нетно	537	626
Вземания по данъци	679	832
Други вземания	378	474
Обезценка на други вземания	(-)	(1)
Други вземания нетно	378	473
Общо	6,818	7,558

Коректив за очакваните кредитни загуби от финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Движение в обезценките на вземания от несвързани лица	31.12.2025	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари	2,169	5,123
Начислени	133	411
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	133	411
Възстановени	(103)	(33)
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(103)	(33)
Отписани	(707)	(3,332)
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(707)	(3,332)
Салдо към 31 декември, в т.ч.	1,492	2,169
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	1,492	2,169

Финансовите активи, които са с кредитна обезценка към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

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

Движение в обезценките на вземания от свързани лица	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	2	52
Начислени	-	-
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	-	-
Възстановени	-	-
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	-	-
Отписани	(-)	(-)
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(-)	(-)
Салдо към 31 декември, в т.ч.	2	2
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	2	2

10. Парични средства

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Парични средства в банкови сметки	4,276	8,912
Парични средства в брой	244	214
Блокирани парични средства	30	30
Общо	4,550	9,156

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции по договор на Международната асоциация за въздушен транспорт /IATA/ 30 хил. лв.

11. Основен капитал

Към 31 декември 2025 г. основният капитал на дружеството-майка 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 Алианц 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г. (продължение)

12. Задължения по заеми и лизингови договори

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Получени банкови заеми	38,694	45,964
Други заеми	-	-
Задължения по лизинг	310	347
Общо	39,004	46,311

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

Видове заеми	Салдо 1.1.2025	Паричен поток, нетно	Лихви и непарични промени	Салдо 31.12.2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови заеми	64,287	(17,257)	2,045	49,075
Други заеми	-	(-)	-	-
Лизингови пасиви	523	(101)	127	549
Общо	64,810	(17,358)	2,172	49,624

Към 31 декември 2025 година, групата има задължения по инвестиционни банкови заеми както следва:

Договоре- на сума по заема	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.	хил. лв.
Банкови заеми в т.ч.							
1,430	14.12.2026	-	393	393	393	379	772
16,000	28.02.2025	-	-	-	0	793	793
20,536	31.10.2025	-	-	-	0	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
-	11.06.2025	-	-	-	-	489	489
-	01.12.2026	-	375	375	-	-	-
-	11.06.2026	-	773	773	-	497	497
1,150	30.12.2030	766	192	958	958	192	1,150
-	30.10.2026	-	95	95	-	-	-
-	30.11.2026	-	1,865	1,865	-	110	110
720	31.10.2027	118	103	221	221	103	324
Общо		38,694	10,381	49,075	45,964	18,323	64,287

Получените инвестиционни заеми в евро са договорени при лихвен процент определен на база месечен и тримесечен EURIBOR плюс надбавка, (2024 г.: месечен и тримесечен EURIBOR плюс надбавка); получените инвестиционни заеми в лева са договорени при лихвен процент определен на база Референтен лихвен процент плюс надбавка; за овърдрафт в лева - при лихвен процент определен на база Референтен лихвен процент плюс надбавка (2024 г.: Референтен лихвен процент плюс надбавка).

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)
13. Отсрочени данъчни активи /(пасиви), нетно

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект от данъчна загуба за пренасяне	1,390	1,678
Данъчен ефект от обезценени активи	139	224
Данъчен ефект от финансираня	-	3
Данъчен ефект от обезценени инвестиции	(207)	(211)
Данъчен ефект от доходи на персонала	128	109
Данъчен ефект от превишение на счетоводната над данъчната балансова стойност на нетекущи активи	60	23
Данъчен ефект от начислени задължения	1	2
Общо отсрочени данъчни активи	1,511	1,828
Отсрочени данъчни пасиви:		
Данъчен ефект от превишение на счетоводната над данъчната балансова стойност на нетекущи активи	(23,990)	(20,044)
Общо отсрочени данъчни пасиви	(23,990)	(20,044)
Отсрочени данъчни активи/(пасиви), нетно	(22,479)	(18,216)

14. Задължения към персонала при пенсиониране

Движението на дългосрочните задължения към персонала е следното:

	Годината, завършваща на 31.12.2025	Годината, завършваща на 31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения в началото на периода	418	323
Разходи за периода в т.ч.	278	271
Разходи по текущ трудов стаж	262	256
Разходи по минал трудов стаж	1	-
Финансови разходи по бъдещи задължения	15	15
Изплатени разходи през периода	(210)	(143)
Преоценки на задължение по планове с дефинирани доходи при пенсиониране признати в друг всеобхватен доход в т.ч.	(105)	(33)
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(328)	(163)
Актюерски (печалби)/загуби, възниквали от промени във финансовите предположения	230	123
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от корекции, дължащи се на опита	(7)	7
Задължения в края на периода	381	418

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)
14. Задължения към персонала при пенсиониране (продължение)

Основните финансови предположения, използвани при изчисленията са следните:

	31.12.2025
Дисконтов процент + 0,25%	(6)
Дисконтов процент – 0,25%	7
Текучество на персонала +1%	(24)
Текучество на персонала -1%	24
Възнаграждение +1%	19
Възнаграждение -1%	(17)
Таблица смъртност +1 година	5
Таблица смъртност -1 година	(6)

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.

Матуритет на пенсионното задължение

	31.12.2025		31.12.2024	
	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията хил. лв.	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията хил. лв.
До 1 година	49	62	103	204
От 1 до 5 години	131	372	123	342
От 5 до 10 години	92	459	88	409
Над 10 години	109	2,232	104	2,095
Общо	381	3,125	418	3,050

15. Правителствени дарения

Групата 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	433	502
Възникнали през периода	3,745	3,979
Признат приход	(3,884)	(4,016)
Текуща част от правителствени дарения	(137)	(32)
Общо правителствени дарения	157	433

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)
16. Други дългосрочни задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Провизии за задължения към доставчици	78	18
Пасиви по договори с клиенти	1,467	782
Задължения по гаранции	177	37
Общо	1,722	837

17. Текущи пасиви

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по краткосрочни банкови заеми	10,381	18,323
Задължения по текуща част по финансов/оперативен лизинг	239	176
Задължения към доставчици	9,568	7,459
Задължения по гаранции	1,810	3,004
Задължения по получени аванси от клиенти	5,100	5,404
Задължения към персонала	2,096	1,824
Правителствени дарения	137	32
Задължения за дивиденди	229	410
Задължения за данъци	832	668
Задължения към социалното осигуряване	592	546
Други задължения	410	281
Общо	31,394	38,127

18. Приходи от продажби

	Годината,	Годината,
	завършваща на	завършваща на
	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от туристически услуги	124,728	108,578
Приходи от съпътстващи тур. дейности	12,249	11,863
Приходи от наеми	5,012	4,646
Приходи от продажба на продукция	6,248	10,095
Общо	148,237	135,182

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г. (продължение)

19. 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.	3,023	260
<i>Приходи от продажба</i>	3,263	627
<i>Преносна стойност</i>	(240)	(367)
Печалба от продажба на материали, в т.ч.	115	133
<i>Приходи от продажба</i>	115	133
<i>Преносна стойност</i>	-	-
Възстановени/(начислени) загуби от обезценки на ИМС, нетно, в т.ч.	1,318	-
<i>(Начислени)</i>	(557)	-
<i>Възстановени</i>	1,875	-
Отписани задължения	388	123
Получени обезщетения	73	262
Приходи от правителствени дарения	3,884	4,016
Приходи от установени ДМА	-	3,017
Приходи от излишъци на материални запаси	83	56
Приходи от продажба на малотраен инвентар	160	181
Други приходи от дейността	1,057	414
Общо	10,101	8,462

20. 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	6,979	7,555
Материали за поддържане, гориво и консумативи	5,375	4,661
Суровини, семена, торове, препарати	3,849	6,168
Разходи за малотраен инвентар	1,559	1,031
Други разходи за материали	189	291
Общо	17,951	19,706

21. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за абонамент, поддръжка и ремонт	16,205	14,967
Разходи за реклама и анимации	2,345	2,511
Транспортни разходи	3,920	3,297
Местни данъци и такси	3,074	2,390
Такси концесии	2,517	2,419
Застраховки	887	841
Такси резервации и др.	2,018	1,745
Консултантски услуги	704	840
Агротехнически услуги	140	103
Разходи за такси и комисионни	1,536	1,236
Разходи за наеми	261	441
Други разходи външни услуги	1,453	735
Общо	35,060	31,525

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г. (продължение)

21. Разходи за външни услуги (продължение)

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

22. 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.	44,926	34,509
<i>Управленски персонал</i>	1,710	1,282
Разходи за социално осигуряване и надбавки	7,396	5,740
Социални разходи	543	419
Начисления за неизползвани отпуски, в т.ч.	200	310
<i>Социални осигуровки</i>	34	50
Провизии за дългосрочни задължения на персонала начислени / (изплатени)	77	143
Общо	53,142	41,121

23. Други оперативни разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за обезценки на вземания	229	831
Загуба от продажба на нетекущи активи, нетно	-	-
Разходи за такси	55	57
Разходи за брак и липси на МЗ	286	329
Разходи за командировки	379	332
Разходи за представителни цели	57	27
Други разходи	475	635
Общо	1,481	2,211

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

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Обезценка в началото на периода	2,171	5,125
Възстановена и отписана обезценка	(810)	(3,365)
Начислена обезценка за периода	133	411
Обезценка в края на периода	1,494	2,171

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г. (продължение)

24.1. Финансови приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	604	364
Приходи от дивиденди	32	34
Приходи от лихви	6	2
Приходи от положителни валутни разлики	3	27
Общо	645	427

24.2. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Отрицателни валутни курсови разлики	28	13
Разходи за лихви и такси по заеми и по лизингови договори	2,308	3,306
Други финансови разходи	126	74
Общо	2,462	3,393

25. Дял от печалбата на асоциирани дружества

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Бряст Д АД	35	(58)
Общо	35	(58)

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	6,351	8,017
Икономия/(разход) по приложимата данъчна ставка	(635)	(802)
Ефект от данъчно непризнати приходи и разходи	(197)	221
Ефект от непризнати активи по отсрочени данъци	(15)	20
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(847)	(583)

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г. (продължение)**
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.
Данъчна печалба/ (загуба) за годината по данъчни декларации	309	2,903
Текущ разход за данък	(36)	(231)
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	(811)	(352)
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(847)	(583)

27. Друг всеобхватен доход
Ефекти в друг всеобхватен доход, поети от групата

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
<i>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>		
Последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи	105	33
Печалби/(Загуби) от преоценка на имоти, машини и съоръжения	35,580 (3,559)	-
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход	-	-
<i>Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>		
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранна дейност	-	-
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	32,126	33

Ефекти в друг всеобхватен доход, поети от Неконтролиращото участие

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
<i>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>		
Последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи	-	-
Печалби/(Загуби) от преоценка на имоти, машини и съоръжения	-	-
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход	-	-
	-	-
<i>Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>		
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранна дейност	-	-
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-	-

28. Основна нетна печалба (загуба) на акция

Основната нетна печалба (загуба) на акция се изчислява, като се раздели печалбата или загубата, принадлежаща на притежателите на обикновени акции, на среднопретегления брой на обикновените акции в обръщение.

	31.12.2025	31.12.2024
Средно претеглен брой на обикновени акции	4 212 742	4 212 742
Нетна печалба за годината, отнасяща се към притежателите на собствения капитал на групата-майка (BGN'000)	5,048	7,317
Основна нетна печалба на акция (BGN)	1,20	1,74

Задълженията за дивиденди не се отразяват във финансовия отчет преди тяхното изплащане да бъде гласувано на годишното общо събрание на акционерите.

29. Финансови инструменти

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Групата 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 Групата;
- Ликвиден риск: рискът компанията да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени.
- Всъщност Групата е изложено на три компонента на пазарния риск:
 - o Лихвен риск;
 - o Валутен риск;
 - o 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 Групата.

29. Финансови инструменти (продължение)

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

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

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

Кредитен риск

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

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

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

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Тя провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства за добра способност на финансиране на стопанската си дейност. 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.

29. Финансови инструменти (продължение)

Валутен риск

Групата 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.

Лихвен риск

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

Политиката на Групата е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния 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 групата текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Поради наличието на известна концентрация на лихвен риск се симулират различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. На база тези сценарии се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Капиталов риск

С управлението на капитала групата цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес. Групата управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Групата може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции. През годините, приключващи на 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала. Групата 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:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г. (продължение)

29. Финансови инструменти (продължение)

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Общо заеми и лизинг	49,624	64,810
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(4,550)	(9,156)
Нетен дълг	45,074	55,654
Общо собствен капитал	514,684	478,353
Общо капитал	559,758	534,007
Съотношение на задлъжнялост	8,05%	10,42%

30. Концесии

Групата (“Концесионерът”) изпълнява сключени договори за концесии с правителството на Република България (“Държавата”) за използване на плаж Албена, морски плаж Кранево-север както и концесия за използването на морски плаж „СБА“, община Каварна.

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.

Договорът за концесия за използването на морски плаж „СБА”, община Каварна е подписан от Бялата Лагуна ЕАД на 8 октомври 2015 г., като влиза в сила от 1 януари 2016 г. за период от 15 години. През 2020 г. е подписан анекс за удължаване на срока с 1 година.

Според тези договори Групата 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.

30. Концесии (продължение)

Да не извършва и да не допуска извършване на незаконно строителство и/или поставяне на неodobрени 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.

31. Сделки със свързани лица

Следните предприятия са свързани лица за групата за 2025 и 2024 година:

Свързани лица

Вид на свързаност

Албена Холдинг АД
Здравно учреждение Медика Албена АД
Бряст Д АД

Предприятие майка
Асоциирано предприятие
Асоциирано предприятие

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2025 г. (продължение)

31. Сделки със свързани лица (продължение)

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

Задължения по доставки:	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Бряст Д АД	10	3
Общо	10	3

Задържани суми за гаранционни ремонти:	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Бряст Д АД	61	61
Общо	61	61

Сделки със свързани лица

Покупки от свързани лица	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Бряст Д АД	681	277
Общо	681	277

Видове покупки от свързани лица	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Покупка на стоки, материали, ДМА	681	277
Общо	681	277

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

32. Възнаграждение на ръководен управленски персонал

Възнаграждението на управителните органи на групата за 2025 г. е 1,710 хил. лв. (за 2024 г. – 1,282 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.

Със срок до 31.01.2026 г. - 6 хил. лв.

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

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.

Към 31.12.2025 г. е предоставена гаранция под формата на паричен депозит в банка на Международната асоциация за въздушен транспорт /АТА/. Стойността на гаранцията е 30 хил. лв.

Съдебни спорове

Групата е ответник по различни съдебни дела. По мнение на ръководството, след получаването на компетентна правна консултация, не се очаква те да доведат до съществени разходи за Групата при уреждането им, както и хода на делата да има неблагоприятен ефект за Групата.

Групата е завела множество съдебни дела срещу свои длъжници по търговски сделки във връзка с несъбрани вземания и др.

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. Групата 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 Групата не е в състояние да оцени влиянието му върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на Групата, 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 Групата в следващите отчетни периоди.

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „АЛБЕНА” АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025**

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ № 6 ОТ 28 АПРИЛ 2026г. 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 консолидиран доклад и консолидирания годишен 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.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. Описание на дейността.....	46 стр.
II. Преглед на дейността през 2025 г.....	47 стр.
III. Структура на основния капитал.....	50 стр.
IV. Управление на финансовия риск.....	52 стр.
V. Предвиждано развитие на „АЛБЕНА” АД и дъщерни дружества.....	54 стр.
VI. Важни научни изследвания и разработки.....	54 стр.
VII. Отговорности на ръководството.....	55 стр.
VIII. 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.....	55 стр.
IX. Декларация за корпоративно управление на Групата „АЛБЕНА” АД.....	62 стр.
X. Друга допълнителна информация.....	67 стр.
XI. Събития след края на отчетния период.....	79 стр.
XII. 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.....	80 стр.

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.

Дружествата от икономическата група на “Албена” АД образуват най-голямата хотелиерска компания в България, управляваща черноморския курорт Албена, ваканционните селища „Приморско клуб“ и „Бялата лагуна“. С цел да подпомогне основния туристически бизнес и да предложи завършен туристически продукт, групата управлява различни дъщерни компании, опериращи в различни индустрии като летища и авиация, селско стопанство, производство на енергия от биомаса, медицина и балнеология, туроператорска дейност, строителство, транспортна дейност и др.

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

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

- **Нощувки** в хотелската база на комплекса.
- **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, терен за хокей на трева, басейни и богата гама от съоръжения за водни спортове. В комплекса функционира и аквапарк „Аквамания”.

A. **Конгресни мероприятия** – с комфортните си конгресни зали Албена е притегателен център за участниците в конгресни мероприятия както от национален, така и от международен характер;

B. **Търговия** – широк асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита;

C. **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 25м, закрит басейн с хидромасаж , джакузи, водопад и душ с хидротерапия, парна баня, сауна, калдариум, леден фонтан, фитнес зала, зона за релаксация. Предлагат се козметични процедури и масажи.

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.

„Албена“АД притежава и управлява множество дъщерни компании, обединени в Икономическа Група "Албена".

- От тях с основна дейност **също хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна” ЕАД, „Приморско Клуб” ЕАД .

Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности:

- **Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем**, – чрез „Албена Тур” ЕАД и чрез „Фламинго Турс” ЕООД със седалище в Германия
- **Международен и вътрешен транспорт** чрез Албена Автотранс АД
- **Медицинска и балнеологична дейност** – чрез „Медицински Център „Медика Албена” ЕАД, Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена” ЕООД както и Здравно учреждение „ЗУ Медика Албена” АД
- **Земеделие и производство на селскостопанска продукция** – чрез дружество „Еко Агро” АД
- **Строителство** – „Екострой” АД,
- **Авиодейност и летищна дейност** – чрез „Интерскай” АД
- **Инвестиции** в инсталации за производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса - „Перпетуум Мобиле БГ” ЕАД
- **Инвестиции в REAL ESTATE** – „Тихия кът” АД
- **Инвестиции в управление и стопанисване на недвижима собственост** - Алфа Консулт 2000 ЕООД, Идис АД,

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2025 г.

2.1. Развитие и резултати от дейността на Групата

През 2025 г., приходите от дейността на икономическа група Албена са в размер на 148 237 хил.лв. За предходната 2024 г. реализираните приходи са в размер на 135 182 хил.лв.

Групата реализира значителна част от продажбите си на външни пазари. Динамиката на структурата по пазари е силна, но могат да бъдат открити ключовите пазарни сегменти – Вътрешен пазар, Румъния и Германия.

Приходи от продажби по ключови пазари, на база на държавата, от която е клиента:

	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Германия и други външни пазари	34 861	24 245
Румъния	39 861	39 401
Вътрешен пазар	50 006	44 932

По видове приходите от продажби са представени в следната таблица:

	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	124 728	108 578
Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност	12 249	11 863
Приходи от наеми	5 012	4 646
Приходи от продажба на продукция	6 248	10 095
Общо	148 237	135 182

В т.ч. Приходи от продажба на продукция:

	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Приходи от СМР	3 952	7 191
Електроенергия	1 302	1 061
Селскостопанска продукция	994	1 843
Общо	6 248	10 095

Другите приходи на Групата през 2025 г. са в размер на 10 101 хил. лв., а за 2024 г. – 8 462 хил.лв. Те включват приходи от нетен резултат от преценка на инвестиционни имоти, печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти, излишъци от материални запаси, отписани задължения, застрахователни обезщетения, приходи от финансираня и други. По видове другите доходи са представени в следната таблица:

	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	3 263	627
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(240)	(367)
Разходи по продажбата		
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	3 023	260
Приходи от продажба на материали	115	133
Отчетна стойност на продадените материали	(-)	(-)
Печалба от продажба на материали	115	133
<i>Начислени загуби от обезценки на ИМС</i>	(421)	(-)
<i>Възстановени загуби от обезценки на ИМС</i>	1 625	-
Възстановени/(начислени) загуби от обезценки на ИМС, нетно	1 204	-
Отписани задължения	388	123
Излишъци на материални запаси	83	56
Получени обезщетения	73	262
Приходи от финансираня	3 884	4 016
Продаден малотраен инвентар	160	181
Приходи от установени ДМА	-	3 017
Други	1 171	414
Общо	10 101	8 462

Разходите за дейността на икономическа група Албена са на обща стойност 150 205 хил.лв., с 17 602 хил.лв. повече спрямо предходната 2024 г. По видове разходите на групата са представени в следната таблица:

	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Разходи за материали	17 951	19 706
Разходи за външни услуги	35 060	31 525
Разходи за персонала	53 142	41 121
Себестойност на продадените стоки	24 709	20 474
Други оперативни разходи	1 481	2 211
Разходи за амортизации и обезценка	20 303	20 047
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство, прираст и приплоди нето	(2 441)	(2 481)
Общо	150 205	132 603

За 2025 г. Група Албена реализира консолидирана печалба в размер на 5 504 хил. лв., а за предходната година печалба в размер на 7 434 хил. лв. Финансовият резултат за 2025 г. е разпределен, както следва: печалба 5 048 хил.лв. на притежателите на собствения капитал на дружеството-майка и печалба 456 хил.лв. – за неконтролиращото участие.

Основните показатели на групата са представени в следната таблица:

Показатели /хил.лв./	2025	2024	Разлика
Приходи	148 237	135 182	13 055
Други доходи	10 101	8 462	1 639
Разходи по икономически елементи	150 205	132 603	17 602
Брутна печалба/загуба	8 133	11 041	(2 908)
Финансови приходи	645	427	218
Финансови разходи	2 462	3 393	(931)
Дял от печалбата на асоциирани дружества	35	(58)	93
Печалба преди облагане с данък	6 351	8 017	(1 666)
Данък върху печалбата	(847)	(583)	(264)
Нетна печалба(загуба) за годината	5 504	7 434	(1 930)

2.2. Планирани Инвестиции на Група „Албена” АД

Планираните основни инвестиции на Групата за сезон 2026 г. са в размер на 10 023 хил.лв.

III. СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Регистрираният акционерен капитал на Албена АД е 4 273 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 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%

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 вознаграждения 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 вознаграждения 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

IV. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

При осъществяване на своята дейност, Групата е изложена на следните финансови рискове:

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

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

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

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

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

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

Валутен риск

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

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

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

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

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Тя провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства за добра способност на финансиране на стопанската си дейност. 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.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Лихвеният риск за Групата възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности. За да хеджира тези рискове, Групата използва деривативи и други хеджиращи инструменти - хеджиране на паричен поток. Политиката на Групата е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния 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 Групата текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Поради наличието на известна концентрация на лихвен риск се симулират различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиране. На база тези сценарии се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Групата цели да създава и поддържа възможности да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на

инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес.

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

През годините, приключващи на 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Групата 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 консолидирания отчет за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в консолидирания отчет за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Общо заеми и лизинг	49 624	64 810
Намалени с парични средства и парични еквиваленти	(4 550)	(9 156)
Нетен дълг	45 074	55 654
Общо собствен капитал	514 684	478 353
Общо капитал	559 758	534 007
Съотношение на задлъжнялост	8,05%	10,42%

V. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА „АЛБЕНА” АД И НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

През 2026 година ръководството на Групата очаква постигане на икономически и финансов резултат в съответствие с интересите на акционерите.

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

През 2026 година ръководството на Групата очаква 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.

Стратегията за 2026 година е да се оптимизират разходите, предприемане на мерки за увеличаване на приходите и постигане на по-добър финансов резултат, като се отчита негативното влияние на сложната към момента геополитическа обстановка.

Ръководството на Групата предвижда и през 2026г. да продължи своите усилия върху интегрирането на екологична устойчивост в цялата дейност.

VI. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

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

VII. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Групата към края на годината и нейните финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

VIII. 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 Групата са от предлагането на завършен туристически продукт, информация, за които е посочена в раздел II. Т. 2..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.2.1.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През отчетната 2025г. не са отчетени съществени сделки различни от обичайната дейност на Групата.

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

Осъществени са следните сделки със свързани лица на Групата за 2025г.:

Покупки от свързани лица	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Бряст Д АД	681	277
Общо	681	277
Видове покупки от свързани лица	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Покупка на стоки, материали, ДМА	681	277
Общо	681	277

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

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.

Няма информация за такива сделки.

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	100	100

ЕООД		
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: инвестицията	Процент на	
	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 Групата са посочени в приложенията към годишен финансов отчет в т.12 – Нетекущи задължения по заеми и лизингови договори и т.17 - Текущи пасиви.

През 2025г Дружеството майка Албена АД 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 консолидиран финансов отчет посоченият нетен финансов резултат е печалба 5 282 хил. лв. Разликите произтичат основно от консолидационни процедури, преоценки и ефект от преоценка/обезценка на ИМС.

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

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

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

Групата 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 рискове.

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

В Групата 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 Групата 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 Групата, 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 Групата за оценка на риска обхваща следните етапи:

1. идентифициране на рисковете
2. анализ и оценка на рисковете
3. определяне на реакция
4. 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 Групата 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 (сключване на договор, заповед за назначаване, и т.н.) и извършването на плащане (платежно нареждане, разходен касов ордер и т.н.) да се извършва след задължително полагане на два подписа.
- **Предварителен контрол за законосъобразност** - това е превантивна контролна дейност, която се извършва непосредствено преди поемане на задължение от страна на ръководството.
- **Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно отчитане на всички операции** – включва използването на стандартизирани документи, специфични за дейността на Групата, 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.

През изтеклата 2025 година няма промени в управителните органи на Дружеството..
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.

През отчетния период са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството майка и на дъщерните дружества в размер на 1 710 хил. лв. (2024 г. – 1 282 хил.лв)

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

Изплатените възнаграждения са включени в разходите на съответните дружества.

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

IX. Декларация за корпоративно управление на Групата „АЛБЕНА” АД

С протоколно решение 12 взето неprisъствено в периода 17-29.09.2024 година, Управителният орган на дружеството като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансирані 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.

IX.1 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;

IX.2 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;

IX.3 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 законите 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 майка „Албена” АД

IX.4 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.

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

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

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

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

IX.5 „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.

IX.6 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 управителният 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 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

X.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 разполагачи 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

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.

Х.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 злоупотреби 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.

Х.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 хранителния 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.

Х.4 Оповестяване на информация по чл. 8 от Регламента за таксономията (Регламент (ЕС) 2020/852)

Настоящият консолидиран отчет представя информация относно ключовите показатели за резултатите (КПР) на „Албена“ АД (дружество майка) и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по-нататък само „Албена“ АД.

X.4.1. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ОТЧЕТА

Преходът към устойчива, климатично неутрална и устойчива на климатичните промени икономика, основана на кръгови принципи и ефективно използване на ресурсите, е ключов фактор за дългосрочната икономическа стабилност и конкурентоспособност на държавите в Европейския съюз.

С цел да се насърчи устойчивото финансиране и да се предостави яснота относно устойчивия характер на икономическите дейности, Регламент (ЕС) 2020/852 – известен като Регламент за таксономията – въвежда хармонизирана система за класифициране на екологично устойчиви дейности в рамките на Съюза. Съгласно член 8 от регламента, от 1 януари 2022 г. компаниите, попадащи в обхвата му, следва да оповестяват ключови показатели, отразяващи устойчивостта на техните дейности спрямо таксономията на ЕС.

В допълнение, Европейската комисия е приела следните делегирани регламенти към *Регламента за Таксономията*:

- *Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178* за допълнение на Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския парламент и на Съвета чрез определяне на съдържанието и представянето на информацията, която трябва да бъде оповестявана от предприятията, обхванати от член 19а или 29а от Директива 2013/34/ЕС, по отношение на екологично устойчивите икономически дейности, и чрез определяне на методиката за изпълнение на това задължение за оповестяване, изменен с *Делегиран Регламент (ЕС) 2023/2486*;
- *Делегиран регламент (ЕС) 2021/2139* за допълнение на Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския парламент и на Съвета чрез установяване на техническите критерии за проверка с цел определяне на условията, при които дадена икономическа дейност се квалифицира като допринасяща съществено за смекчаването на изменението на климата или за адаптирането към изменението на климата, и с цел определяне дали тази икономическа дейност не нанася значителни вреди във връзка с постигането на някоя от другите екологични цели, изменен с *Делегиран регламент (ЕС) 2023/2485*.
- *Делегиран регламент (ЕС) 2023/2485* за изменение на Делегиран регламент (ЕС) 2021/2139, с който се установяват допълнителни технически критерии за проверка с цел определяне на условията, при които дадени икономически дейности се квалифицират като допринасящи съществено за смекчаването на изменението на климата или за адаптирането към изменението на климата, и с цел определяне дали тези икономически дейности не нанасят значителни вреди във връзка с постигането на някоя от другите екологични цели;
- *Делегиран регламент (ЕС) 2023/2486* на Европейската комисия чрез установяване на техническите критерии за проверка с цел определяне на условията, при които дадена икономическа дейност се квалифицира като допринасяща съществено за устойчивото използване и опазването на водните и морските ресурси, за прехода към кръгова икономика, за предотвратяването и контрола на замърсяването или за опазването и възстановяването на биологичното разнообразие и екосистемите, и с цел определяне дали тази икономическа дейност не нанася значителни вреди във връзка с постигането на някоя от другите екологични цели, и за изменение на Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178 на Комисията по отношение на специфичното публично оповестяване на информацията за тези икономически дейности.
- Делегиран регламент (ЕС) 2022/1214 на Европейската комисия относно определени енергийни дейности, свързани с природен газ и ядрена енергия, не се прилага, тъй като

в рамките на дейността на дружествата в групата няма осъществявани дейности в тези сектори.

Настоящият отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2020/852 и приложимите делегирани регламенти. „Албена“ АД представя информация относно дела на своите икономически дейности, които са допустими по Таксономията (т.е. обхванати от делегирани актове) и такива, които са съобразени с Таксономията (т.е. отговарят на техническите критерии за съответствие, не нанасят значителна вреда и спазват минимални гаранции). Отчетът включва както качествена, така и количествена информация за допустимите и съобразени дейности в контекста на основните екологични цели, дефинирани в регламента, като по този начин осигурява прозрачност пред инвеститорите и останалите заинтересовани страни относно устойчивия профил на групата.

X.4.2 ИЗПОЛЗВАНИ ДЕФИНИЦИИ

- **Екологично устойчива икономическа дейност** (чл. 3 от Регламент (ЕС) 2020/852) е дейност, която:
 - допринася съществено за постигането на поне една от шестте екологични цели;
 - не нанася значителна вреда на нито една от другите екологични цели;
 - спазва минималните гаранции за права на човека и трудови права;
 - отговаря на приложимите технически критерии за проверка, установени с Делегирани регламенти.

- **Шестте екологични цели** по чл. 9 от Регламент (ЕС) 2020/852 са:
 - Съкчаване на изменението на климата;
 - Адаптация към изменението на климата;
 - Устойчиво използване и опазване на водните и морските ресурси;
 - Преход към кръгова икономика;
 - Предотвратяване и контрол на замърсяването;
 - Защита и възстановяване на биологичното разнообразие и екосистемите.

- **Критерии за съществен принос** (чл. 10 и сл. от Регламент (ЕС) 2020/852 и Делегирани регламенти (ЕС) 2021/2139 и 2023/2486) определят условията, при които дадена дейност може да бъде призната като допринасяща значително за постигането на конкретна екологична цел.

- **Критерии за ненанасяне на значителна вреда (DNSH)** (чл. 17 от Регламент (ЕС) 2020/852 и съответните Делегирани регламенти) изискват икономическата дейност да не възпрепятства значително постигането на останалите екологични цели.

- **Допустима дейност** (Delegated Regulation (ЕС) 2021/2178) е дейност, която е включена в обхвата на таксономията и за която са установени критерии за допустимост и съответствие, независимо дали е постигнала пълно съответствие към момента на оценката.

- **Съобразена дейност** е допустима дейност, която допълнително изпълнява всички изисквания за съществен принос, ненанасяне на значителна вреда и минимални социални гаранции.

- **Преходна дейност** (чл. 10, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2020/852) е дейност, за която към момента няма технологична алтернатива с нулеви емисии, но която допринася за намаляване на емисиите на парникови газове и подкрепя прехода към климатична неутралност.

- **Спомагаща дейност** (чл. 16 от Регламент (ЕС) 2020/852) е дейност, която дава възможност на други дейности да допринесат съществено за постигането на екологична цел, без сама по себе си да нанася значителна вреда.
- **Ключови показатели за резултатите (КПР) по таксономията на ЕС** са финансови показатели, които измерват дела на допустимите и съобразени дейности в нетните приходи от продажби, капиталовите разходи и оперативните разходи на предприятието.

X.4.3 ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ НА „АЛБЕНА“ АД

Дружествата от икономическата група на “Албена” АД образуват най-голямата хотелиерска компания в България, управляваща черноморския курорт Албена, ваканционните селища „Приморско клуб“ и „Бялата лагуна“. С цел да подпомогне основния туристически бизнес и да предложи завършен туристически продукт, групата управлява различни дъщерни компании, опериращи в различни индустрии като летища и авиация, селско стопанство, производство на енергия от биомаса, медицина и балнеология, туроператорска дейност, строителство, транспортна дейност и др.

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

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

- Нощувки в хотелската база на комплекса;
- 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, терен за хокей на трева, басейни и богата гама от съоръжения за водни спортове;
- 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;

„Албена“ АД притежава и управлява множество дъщерни компании, обединени в Икономическа Група “Албена”.

- От тях с основна дейност също хотелиерство, ресторантьорство и туризъм са „Бялата Лагуна“ ЕАД, „Приморско Клуб“ ЕАД.

Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности:

- Туроператорска дейност, организиране на екскурзии и мероприятия, конгресен туризъм, транспортна дейност и отдаване на автомобили под наем, – чрез „Албена Тур” ЕАД и чрез „Фламинго Турс” ЕООД;
- Международен и вътрешен транспорт чрез „Албена Автотранс“ АД;
- Медицинска и балнеологична дейност – чрез „Медицински Център „Медика Албена” ЕАД, Специализирана Болница за Рехабилитация „СБР Медика – Албена” ЕООД както и Здравно учреждение „ЗУ Медика Албена” АД;
- Земеделие и производство на селскостопанска продукция – чрез дружество „Еко Агро” АД;
- Строителство – „Екострой” АД;
- Авиодейност и летищна дейност – чрез „Интерскай” АД;
- Инвестиции в инсталации за производство на електрическа енергия от отпадъци и биомаса - „Перпетуум Мобиле БГ” ЕАД;
- Инвестиции в недвижими имоти – „Тихия кът” АД;
- Инвестиции в управление и стопанисване на недвижима собственост - Алфа Консулт 2000 ЕООД, Идис АД,

X.4.4 СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Счетоводната политика на групата е разработена в съответствие с приложимите разпоредби на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейската комисия, вкл. МСС 16, МСС 38, МСС 40 и МСФО 16, във връзка с изискванията на Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178.

X.4.5 ОЦЕНКА НА СПАЗВАНЕТО НА РЕГЛАМЕНТА ЗА ТАКСОНОМИЯТА (РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2020/852)

В съответствие с изискванията на член 8 от Регламент (ЕС) 2020/852 (Регламент за Таксономията), всяко предприятие, което подлежи на задължение за оповестяване на нефинансова информация съгласно член 19а или член 29а от Директива 2013/34/ЕС (Счетоводната директива), трябва да включва в своята нефинансова декларация или консолидирана нефинансова декларация информация относно начина и степента, до която неговите икономически дейности са свързани с екологично устойчиви икономически дейности.

За да бъде дадена икономическа дейност класифицирана като екологично устойчива, е необходимо тя да отговаря едновременно на следните условия:

- да допринася съществено за една или повече от следните екологични цели, предвидени в регламента:
 - смекчаване на изменението на климата;
 - адаптация към изменението на климата;
 - устойчиво използване и опазване на водните и морските ресурси;
 - преход към кръгова икономика;
 - предотвратяване и контрол на замърсяването;
 - защита и възстановяване на биологичното разнообразие и екосистемите;
- да не нанася значителни вреди на нито една от останалите екологични цели;
- да се осъществява в съответствие с минималните гаранции, посочени в член 18 от Регламента за Таксономията;
- да отговаря на приложимите технически критерии за проверка, установени с Делегираните регламенти към Регламента за Таксономията.

Настоящото оповестяване относно допустимост и съобразеност се отнася за екологичните цели, свързани със смекчаване на изменението на климата, адаптиране към изменението на климата и защита и възстановяване на биологичното разнообразие и екосистемите.

За дефиниране на ключовите показатели за резултатите (КПР), бе направен анализ на икономическите дейности на групата на „Албена“ АД и бяха идентифицирани следнатите допустими икономически дейности по смисъла на таксономията на ЕС.

Дейност БИО 2.1 Хотели, ваканционни бази, къмпинги и подобни места за настаняване: Предоставяне на краткосрочно туристическо настаняване със или без свързани услуги, включително почистване, услуги за храна и напитки, паркинг, перални услуги, плувни басейни и зали за упражнения, съоръжения за отдих, както и съоръжения за конференции и конгреси.

Дейност 1: Изграждане и експлоатация на инсталации за производството на електроенергия изключително от биомаса, биогаз или течни горива от биомаса, без производството на електроенергия от смесване на горива от възобновяеми източници с биогаз или течни горива от биомаса.

Дейност СИК 5.1 Изграждане, разширяване и експлоатация на системи за събиране, пречистване и доставяне на води: Изграждане, разширяване и експлоатация на системи за събиране, пречистване и доставяне на води.

Дейност СИК 6.3. Градски и крайградски транспорт, пътнически автомобилен транспорт: Покупка, финансиране, вземане на лизинг или под наем и експлоатация на пътни превозни средства за градски и крайградски пътнически транспорт и автомобилен пътнически транспорт. За моторните превозни средства – експлоатация на превозни средства, спадащи към категориите М2 или М3 в съответствие с член 4, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2018/858, с цел извършване на превоз на пътници. Икономическите дейности от тази категория може да включват различни видове сухопътен транспорт, например с автобуси, трамваи, тролейбуси, подземни и надземни железници. Дейността включва и транспорта по маршрут от град до летище или от град до гара, както и експлоатацията на наземни въжени железници (фуникуляри) и въздушни въжени линии, когато са част от градски или крайградски системи за транзитен превоз. Икономическите дейности от тази категория включват и редовни услуги за автобусен превоз на дълги разстояния, чартърни превози, екскурзионни превози и други услуги за случаен автобусен превоз, автобусни линии за обслужване на летища (в т.ч. в рамките на самите летища), експлоатация на училищни автобуси и автобуси за транспорта.

Дейност СИК 6.19 Пътнически и товарен въздушен транспорт: Закупуване, финансиране и експлоатация на самолети, включително превоз на пътници и товари.

Дейност СИК 7.1 Строителство на нови сгради: Дейности по реализиране на инвестиционни проекти за жилищни и нежилищни сгради чрез обединяване на финансови, технически и физически средства за реализиране на инвестиционни проекти с цел продажба на по-късен етап, както и строителство на завършени жилищни и нежилищни сгради, за собствена сметка с цел продажба или срещу възнаграждение или по договор.

Дейност СИК 7.2 Ремонт (обновяване) на съществуващи сгради: Строителни и монтажни работи на сгради и строителни съоръжения или подготовка за такива.

Дейност СИК 7.7 – Придобиване и притежание на сгради: Икономическата дейност обхваща покупката и притежанието на сгради, включително съществуващи и новопостроени сгради, с цел отдаване под наем, лизинг или експлоатация, или реализиране на финансова

възвръщаемост чрез продажба или друга форма на използване, включително развитие и управление на такива активи.

Дейност АИК 12.1 Медико-социални грижи с настаняване: Предоставяне на социални грижи с настаняване, съчетани със здравни грижи, надзор или други видове грижи според нуждите на обитателите. Важна част от производствения процес са съоръженията, а предоставяните грижи са смес от здравни и социални услуги, като здравните грижи като цяло са сестрински здравни грижи на определено равнище.

Въпреки, че може да са в съответствие с екологичните цели на ЕС, дейностите на „Албена“ АД, които все още не са обхванати от Европейската таксономия, респективно от Делегираните актове и като такива не са допустими съгласно Таксономията, към настоящия момент се отчитат като недопустими в съответствие с делегираните актове. Такава е една от основните дейности в холдинга Туроператорска дейност, през дъщерното дружество „ФламингоТурс“ ЕООД. Туроператорската дейност не е включена в обхвата на Регламент (ЕС) 2020/852 за създаване на рамка за улесняване на устойчиви инвестиции („Таксономичен регламент“) и съответните Делегирани актове за установяване на технически критерии за оценка на съществен принос. Причината е, че таксономията обхваща единствено икономически дейности с пряк, технически измерим ефект върху постигането на една или повече от шестте екологични цели, като строителство, енергийна ефективност, възобновяема енергия, устойчиво селско стопанство и устойчив транспорт. Туроператорските услуги, макар да имат значимо влияние върху устойчивото развитие на туризма, се разглеждат като административна и посредническа дейност, която сама по себе си не генерира пряко въздействие върху климата или околната среда, съгласно действащите критерии за устойчивост. Подобно, дейността на „ЕкоАгро“ АД, свързана със земеделско производство на едногодишни и трайни култури, както и производство на животинска продукция, е допустима по същество спрямо концепцията на таксономията на ЕС. Към момента на докладването обаче селскостопанските дейности не са включени в приложимия обхват на Делегираните регламенти, установяващи технически критерии за устойчивост. Поради това за отчетния период дейността не подлежи на класификация и докладване.

В съответствие с изискванията на член 3 от Регламент (ЕС) 2020/852 относно създаването на рамка за улесняване на устойчиви инвестиции, за да се класифицира една икономическа дейност като устойчива за околната среда, тя трябва да отговаря едновременно на четири условия, едно от които е спазването на минималните гаранции, посочени в член 18 от същия регламент.

Съгласно член 18, минималните гаранции обхващат процедурите за спазване на:

- Ръководните принципи на ООН относно бизнеса и правата на човека,
- Основните конвенции на Международната организация на труда (МОТ), определени в Декларацията за основните принципи и права при работа,
- Международната харта за правата на човека,
- Насоките на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) за многонационалните предприятия.

В допълнение, съгласно член 8 от Регламент (ЕС) 2020/852, дружества, които попадат в обхвата на изискванията за разкриване на информация съгласно Директива 2013/34/ЕС, трябва в своите нефинансови отчети да представят информация за това как икономическите им дейности отговарят на критериите на таксономията, включително за спазването на посочените минимални социални гаранции.

Минималните гаранции са неразделна част от критериите за допустимост и са приложими към всички икономически дейности, които се оценяват за съобразеност с таксономията на ЕС, независимо от техния сектор или екологична цел.

Групата на „Албена“ АД осигурява спазването на минималните гаранции, предвидени в член 18 от Регламент (ЕС) 2020/852, чрез прилагане на вътрешни политики, правила и процедури, включително Етичния кодекс на дружеството, обхващащ и дъщерните предприятия и Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), утвърден от Комисията за финансов надзор (КФН), които утвърждават принципите за зачитане на правата на човека, трудовите права, недопускане на дискриминация и насърчаване на почтеността и отговорността. Групата действа в съответствие с Ръководните принципи на ООН относно бизнеса и правата на човека, основните конвенции на Международната организация на труда, Международната харта за правата на човека и Насоките на ОИСР за многонационалните предприятия, като гарантира, че всички свои икономически дейности са съобразени със социалните, трудовите и етичните стандарти, съгласно изискванията на таксономията на ЕС.

С цел да се избегне двойното отчитане на допустими за таксономията икономически дейности, които са вече отчетени в рамките на целта за смекчаване на изменението на климата, „Албена“ АД не отчита допустими дейности, свързани с екологичната цел за адаптиране на изменението на климата.

Въз основа на извършената оценка „Албена“ АД изпълнява съществена част от изискванията на Делегиран регламент (ЕС) 2023/2486 за техническите критерии за значителен принос към опазването и възстановяването на биологичното разнообразие и екосистемите за дейност **БИО 2.1 – Хотели, ваканционни домове, къмпинги и подобни места за настаняване**. Групата прилага сертифицирана система за управление на околната среда по ISO 14001:2015, разполага с разработен план за опазване на биологичното разнообразие, осъществява финансов принос в подкрепа на устойчиви практики и е изпълнило приложимите изисквания за оценка на въздействието върху околната среда. Дейността е допустима по таксономията на ЕС, но към момента е класифицирана като несъобразена, предвид липсата на сключено специализирано договорно споразумение за принос към защитена зона. Съответно приходите, КР и ОР от тази икономическа дейност са отнесени в категорията допустими, но несъобразени.

Анализът на дейност **СИК 4.8 – Производство на електроенергия от биоенергия**, осъществявана от „Перпетуум Мобиле БГ“ АД, дъщерно дружество на „Албена“ АД, показва съответствие с техническите критерии на Делегиран регламент (ЕС) 2021/2139. Дейността включва производство на електроенергия изключително от устойчиви биомасови ресурси съгласно Директива (ЕС) 2018/2001, при спазване на изискванията за висока енергийна ефективност и ограничение на въглеродните емисии. На тази основа дейността е класифицирана като допустима и съобразена с изискванията на таксономията на ЕС за съществен принос за смекчаване на изменението на климата.

Член 10 от Регламента за Таксономията на ЕС дефинира областите, в които дадена икономическа дейност се квалифицира като допринасяща съществено за смекчаване на изменението на климата.

Анализът на дейност **СИК 5.1 – Изграждане, разширяване и експлоатация на системи за събиране, пречистване и доставяне на води** показва, че въпреки че дейността е допустима по таксономията на ЕС, за отчетния период не са реализирани финансови показатели, които подлежат на включване в обхвата на докладването.

Анализът на дейност **СИК 6.3 – Градски и крайградски транспорт, пътнически автомобилен транспорт**, осъществявана от „Албена Автотранс“ АД, показва, че дейността е допустима по таксономията на ЕС. Дружеството оперира частично с електрически транспортни

средства, но автопаркът включва и конвенционални дизелови превозни средства, които не отговарят на приложимите изисквания за емисии на CO₂. Поради това дейността е класифицирана като допустима, но несъобразена с техническите критерии за съществен принос за смекчаване на изменението на климата съгласно Делегиран регламент (ЕС) 2021/2139. Съответно приходите, КР и ОР от тази икономическа дейност са отнесени в категорията допустими, но несъобразени.

Анализът на дейност **СИК 6.19 – Пътнически и товарен въздушен транспорт**, осъществявана от Интерскай АД, показва, че дейността е допустима по таксономията на ЕС. Към момента използваните самолети не са класифицирани като съобразени с техническите критерии за съществен принос за смекчаване на изменението на климата, установени в Делегиран регламент (ЕС) 2021/2139. Поради това дейността е класифицирана като допустима, но несъобразена с изискванията на таксономията на ЕС.

Анализът на дейност **СИК 7.1 – Строителство на нови сгради** показва, че дейността е допустима по таксономията на ЕС. Част от строителните дейности отговарят на съответните технически критерии за съществен принос за смекчаване на изменението на климата, установени в Делегиран регламент (ЕС) 2021/2139, включително изискванията за енергийна ефективност и нисковъглеродни емисии. Въпреки това, поради трудността за ясно отграничаване на обектите, покриващи тези критерии, в рамките на общата дейност, строителството се класифицира като допустимо, но несъобразено с техническите критерии на таксономията на ЕС.

За да се избегне двойно отчитане съгласно изискванията на Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178, оперативните и капиталовите разходи, свързани с ремонт и обновяване на сгради, са отчетени като част от показателите за съответните основни икономически дейности (например дейност БИО 2.1 – Хотели, ваканционни домове и къмпинги), към които съответните активи функционално принадлежат. Разходите не са отчетени отделно под дейност **СИК 7.2 – Ремонт на съществуващи сгради**, за да се осигури последователност и да се избегне двойно отчитане на стойности в рамките на докладването.

Анализът на дейността от отдаване под наем, съответстваща на **СИК 7.7 Придобиване и притежание на сгради**, показва, че дейността е допустима. Към момента дейността се класифицира като допустима, но несъобразена с техническите критерии на таксономията на ЕС за съществен принос за смекчаване на изменението на климата.

Анализът на дейност **АИК 12.1 – Медико-социални грижи с настаняване**, показва, че дейността е допустима по таксономията на ЕС. Предоставят се услуги за социални и здравни грижи с настаняване, като използваните съоръжения представляват основен компонент на дейността. За отчетния период не е приложено доказателство за подобрене на първичното енергийно потребление с минимум 30% или за постигане на енергиен клас А съгласно техническите критерии на Делегиран регламент (ЕС) 2023/2486. Поради това дейността се класифицира като допустима, но несъобразена с техническите критерии на таксономията на ЕС за съществен принос за смекчаване на изменението на климата.

Делът на оборота по член 8, параграф 2, буква а) от *Регламент (ЕС) 2020/852* е изчислен, като частта от нетния оборот, която произтича от продукти или услуги, включително нематериални, свързани със съобразени с таксономията икономически дейности (числител), са разделени на нетния оборот (знаменател) съгласно определението по член 2, точка 5 от *Директива 2013/34/ЕС*. Нетният оборот на „Албена“ АД, определен в съответствие с член 2, т. 5 от *Директива (ЕС) 2013/34* включва отчетените приходи от групата, оповестени в точка 18 от Годишния консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. За изчисление на КПП за оборота в частта допустими и съобразени дейности са взети приходите от **СИК 4.8 Производство на електроенергия от биоенергия** Приходите от **БИО 2.1 Хотели, ваканционни домове,**

къмпинги и подобни места за настаняване и от останалите дейности описани в разден V от настоящия отчет са отнесени към оборот от допустими, но несъобразени дейности.

Извършеният анализ на КПП показва, че оборотът на групата на „Албена“ АД, допустим за таксономията и съобразен с нея, т.е. реализиран от екологично устойчиви дейности, представлява 0.75% от общия оборот на групата, изчислен според т. 1.1.1 от Приложение I към *Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178*. Оборотът от допустими, но несъобразени дейности представлява 48.93% от общия оборот, а приходите от недопустими по таксономията дейности съставляват 50.3%. Делът на приходите от екологично устойчиви дейности отразява спецификата на икономическата дейност на групата, при която основният обем приходи е генериран от допустими по таксономията дейности, които продължават да се развиват в посока постигане на пълно съответствие с техническите критерии. Приходите от недопустими по таксономията дейности отразяват разнообразния бизнес профил на групата, който обхваща и дейности извън обхвата на действащата нормативна рамка на таксономията на ЕС.

Аналогично, по отношение на отнасянето на капиталовите разходи (КР) и оперативните разходи (ОР) към екологично устойчивите дейности (съобразени с таксономията), бяха са отчетени показатели по дейност **СИК 4.8 Производство на електроенергия от биоенергия**.

За отчетния период капиталовите разходи на групата показват висока степен на допустимост съгласно изискванията на Регламент (ЕС) 2020/852 и свързаните Делегирани регламенти.

Тези резултати показват, че голяма част от капиталовите инвестиции на групата са насочени към дейности, попадащи в обхвата на таксономията на ЕС. Високият дял на допустимите капиталови разходи отразява ангажираността на дружествата към трансформация в съответствие с европейските екологични политики, като част от направените инвестиции притежават потенциал за бъдещо постигане на пълно съответствие с техническите критерии за екологична устойчивост.

При анализа на оперативните разходи (ОР) съгласно изискванията на Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178 са взети предвид единствено преките некапитализирани разходи, свързани с научноизследователска и развойна дейност, мерки за обновяване на сгради, краткосрочни наеми (лизинги), поддръжка и ремонт, както и други преки разходи, свързани с текущата експлоатация и поддръжка на активите от категорията имоти, машини и съоръжения, независимо дали се извършват от предприятието или от външни изпълнители.

При проведения анализ като оперативни разходи, свързани с активи или процеси, съобразени с таксономията на ЕС, са идентифицирани разходи за обучение и дейности, свързани с адаптация на човешките ресурси, които са приложими към основната дейност на групата в рамките на **БИО 2.1 – Хотели, ваканционни домове, къмпинги и подобни места за настаняване**. Останалите оперативни разходи, свързани с допустими икономически дейности, са класифицирани като допустими, но несъобразени с таксономията, като основното съображение за това е затруднението при ясното им отграничаване по подкатегории, необходимо за извършване на оценка спрямо техническите критерии за устойчивост.

При отчитане на специфичната дефиниция за оперативни разходи съгласно Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178, анализът на ключовите показатели за резултатите показва, че 96,82% от оперативните разходи се отнасят към дейности, допустими по Таксономията на ЕС, докато 3,18% са свързани с недопустими дейности. Делът на оперативните разходи за дейности, които са както допустими, така и съобразени с техническите критерии на таксономията, възлиза на 5,25% от общите оперативни разходи.

X.4.6 КОНТЕКСТНА ИНФОРМАЦИЯ

Ключовите показатели за резултатите (КПР) са дефинирани според изискванията на *Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178*, Приложение I, раздели 1.1.1. КПР за оборота, 1.1.2 КПР за КР и 1.1.3 КПР за ОР.

В съответствие с член 10, параграф 2 от Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178, с цел осигуряване на надеждност и съгласуваност при изчисляването на трите ключови показателя за резултатите (КПР), групата прилага механизъм за избягване на двойно отчитане на едни и същи суми при определянето на оборота, капиталовите разходи и оперативните разходи. Това е постигнато чрез поддържане на подробна аналитична счетоводна отчетност, която осигурява правилното проследяване и класифициране на разходите и приходите.

За определянето на КПР за оборота е взет нетния оборот, която произтича от продукти или услуги, включително нематериални, свързани със съобразени с таксономията икономически дейности, спрямо общия нетен оборот съгласно определението по член 2, точка 5 от *Директива на ЕС 2013/34*, в размер на 148 237 хил. лв. (точка 18 Приходи от продажби от консолидирания годишен финансов отчет към 31.12.2025 г.).

При определянето на ключовия показател за резултатите за капиталовите разходи (КПР за КР) е взета предвид общата стойност на добавките към материалните и нематериалните активи за разглежданата финансова година преди начисляване на амортизации и други преоценки, включително добавките, произтичащи от преоценки с увеличаване на стойността и обезценки, както и добавките, свързани с бизнес комбинации. От тази стойност са изключени измененията на справедливата стойност на активите.

Допустимите капиталови разходи, обхващат разходите, свързани с активи или процеси, съответстващи на допустими за таксономията икономически дейности, както и разходите, които са част от планове за разширяване на допустимите дейности или подпомагат тяхното привеждане в съответствие с техническите критерии на таксономията на ЕС.

За определяне на КПР за ОР е взета предвид общата стойност на преките некапитализирани разходи, мерки за ремонт (обновяване) на сгради и поддръжка и ремонт, както и всички други преки разходи, свързани с текущото обслужване на активите от категорията имоти, машини и съоръжения, хиляда лева разходи за научноизследователска и развойна дейност и обучение.

Отчетените като ОР недопустими за таксономията дейности включват разходите по туроператорска и селскостопанска дейност.

X.4.7 МЕТОДИКА ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА КЛЮЧОВИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТИ ПО ЧЛ. 8 ОТ ТАКСОНОМИЯ

Методиката, ползвана от групата за изчисляване на ключовите показатели за резултатите (КПР) за оборота, капиталовите разходи (КР) и оперативните разходи (ОР) е в съответствие с раздели 1.1.1, 1.1.2 и 1.1.3 и раздел 2. Методика за отчитане на КПР, които трябва да се оповестяват от нефинансовите предприятия от Приложение I към *Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178*

XI. Събития след края на отчетния период

Събитията след датата на съставяне на консолидирания отчет са подробно оповестени в Приложението към годишния консолидирания финансов отчет за 2025 година.

ХП. 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/
29 април 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 консолидиран 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) Консолидираният доклад за дейността за финансовата 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на групата.

29 април 2026 г.

Декларатори:

1.

Изпълнителен директор

2.....

Съставител

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Акционерите на
Албена АД
к.к. Албена

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Одиторско мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на **Албена АД** (Групата), съдържащ консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 година, консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за промените в капитала и консолидиран 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. 44.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2025 година, нейните финансови резултати от дейността и паричните ѝ 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.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания 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
<p>Оценяване по справедлива стойност на притежаваните сгради и инвестиционни имоти</p> <p>Оповестяванията на Групата относно сградите и инвестиционните имоти са представени в т. 2.12.1., 2.12.4., 3 и 4 от приложението към консолидирания финансов отчет.</p>	
<p>Групата прилага модела на справедлива стойност за оценка на притежаваните и използвани в дейността ѝ сгради и инвестиционни имоти.</p> <p>Политиката на Групата е да използва външни независими оценители за определяне на справедливата стойност, като е приела, че за сградите, които се използват в дейността ѝ, 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 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>	<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; • направихме преглед за пълнота и адекватност на направените оповестявания във финансовия отчет.

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 консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него, която друга информация, ние получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно консолидирания 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 консолидирания 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 консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран 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 консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата 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 Групата или да преустанови дейността ѝ, 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 Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания 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 консолидиран 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 консолидирания финансов отчет, независимо дали длъжници 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 Групата.

— 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 Групата 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

— планираме и извършваме одита на Групата, за да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на дружествата или бизнес единиците в рамките на Групата като база за формиране на мнение относно финансовия отчет на Групата. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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 консолидирания 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 последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други закони 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 проверки на 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 консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет, върху който сме изразили немодифицирано мнение в „Доклад относно одита на консолидирания 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 консолидирания 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.

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 Групата и средата, в която тя 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 са оповестени в точки 9, 17, 31 и 32 от приложението към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания 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 приложението консолидиран 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 консолидирания 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 консолидирания финансов отчет“, включват оценяване дали консолидирания 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 консолидирания 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 Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Албена АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл 5493004DP1WWECXTZ961-20251231-BG-CON.zip, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 година 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“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „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)“ и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за контрол върху качеството

Ние прилагаме изискванията на *Международен стандарт за управления на качеството* (МСУК) 1 и съответно, поддържаме всеобхватна система за управление на качеството, включително документирани политики и процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (ХНТМЛ) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазахме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в ХНТМЛ формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният ХНТМЛ формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл 5493004DP1WWECXTZ961-20251231-BG-CON.zip 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 независим финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта

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

Одиторско дружество Приморска одиторска компания ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 на Албена АД (Групата) от общото събрание на акционерите, 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 консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година на Групата 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 Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независим финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта.

Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независим финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.

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

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

**Одиторско дружество
Приморска Одиторска Компания ООД 086**

Илия Илиев 0483

Регистриран одитор, отговорен за одита

Управител

29 април 2026 година

Варна