

АЛБЕНА АД

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

31 декември 2022

СЪДЪРЖАНИЕ:

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	3 стр.
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД.....	4 стр.
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА.....	5 стр.
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....	6 стр.
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7 стр.
ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	49 стр.
ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014..	78 стр.
ДОКЛАД ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА	80 стр.
ДЕКЛАРАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.100Н, АЛ. 4, Т. 4 ОТ ЗППЦК.....	86 стр.
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2022 г.

	Прило- жение №	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения и нематериалн	3	378 734	378 545
Инвестиционни имоти	4	41 285	36 205
Инвестиции в дъщерни и в други дружества	5	124 351	124 351
Дългосрочни вземания	6	36 618	38 557
Финансови активи	7	13	13
Всичко нетекущи активи		581 001	577 671
Текущи активи			
Материални запаси	8	3 313	4 566
Търговски и други вземания	9	6 669	4 151
Парични средства	10	937	6 122
Всичко текущи активи		10 919	14 839
Всичко активи		591 920	592 510
Капитал			
Основен капитал	11	4 273	4 273
Изкупени собствени акции		(1 975)	(1 975)
Резерви		319 558	319 650
Натрупани резултати		159 222	158 653
Всичко капитал		481 078	480 601
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми и лизингови договори	12	72 487	72 772
Отсрочени данъчни пасиви	13	16 291	16 357
Задължения към персонала при пенсиониране	14	240	172
Правителствени дарения	15	208	761
Други дългосрочни задължения	16	1 085	2 117
Всичко нетекущи пасиви		90 311	92 179
Текущи пасиви	17	20 531	19 730
Всичко пасиви		110 842	111 909
Всичко капитал и пасиви		591 920	592 510

Изпълнителен директор:
Красимир Веселинов Станев

Съставител:
Християн Христов Стоянов

24 март 2023 г.

Одиторско дружество
Приморска Одиторска Компания ООД
Рег. N: 086
Илия Илиев 0483
Регистриран одитор
Управител

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

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща към 31 декември 2022

	Прило- жение	Годината, завършваща на 31.12.2022	Годината, завършваща на 31.12.2021
	№	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажби	18	68 882	51 892
Други приходи от дейността	19	10 619	8 292
Общо приходи от дейността		79 501	60 184
Балансова стойност на продадени стоки		12 519	8 451
Разходи за материали	20	15 652	5 828
Разходи за външни услуги	21	14 652	8 910
Разходи за персонала	22	24 125	14 533
Разходи за амортизация	3	16 054	16 669
Други оперативни разходи	23	1 433	2 525
Всичко разходи по икономически елементи		84 435	56 916
Изменение на запасите от продукция		142	(142)
Финансови приходи	24	7 429	1 620
Финансови разходи	24	(1 427)	(1 768)
Всичко финансови приходи/(разходи)		6 002	(148)
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци		926	3 262
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	25	66	(340)
Печалба/(загуба) за периода		992	2 922
Пера, които не могат да се рекласифицират към приходите и разходите			
Актюерски печалби/(загуби)		(92)	(23)
Данъчен ефект върху актюерски печалби/(загуби)			
Други всеобхватни приходи/(разходи)		(92)	(23)
Общ всеобхватен доход/(загуба) за периода		900	2 899
Доход/(загуба) на една акция в лв.	26	0,23	0,68

Изпълнителен директор:
Красимир Веселинов Станев

Съставител:
Християн Христов Стоянов

24 март 2023 г.

Одиторско дружество
Приморска Одиторска Компания ООД
Рег. N: 086
Илия Илиев 0483
Регистриран одитор
Управител

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

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за годината, завършваща към 31 декември 2022

	Основен капитал	Изкупени собствени акции	Законови и допълнителни резерви	Преоценъчни резерви	'езерв от преоценка задължения по план за дефинирани непокрити загуби	Неразпределени печалби/ (загуба)	Печалба/ (загуба)	Общо капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	4 273	(1 975)	227 271	102 644	23	155 503	(10 265)	477 474
Печалба за периода							2 922	2 922
Друг всеобхватен доход за периода					(23)			(23)
Общ всеобхватен доход за периода								2 899
Разпределение на печалбата			(10 265)				10 265	-
Дивиденди с изтекла давност						228		228
Салдо на 31 декември 2021 г.	4 273	(1 975)	217 006	102 644	-	155 731	2 922	480 601
Печалба за периода							992	992
Друг всеобхватен доход за периода					(92)			(92)
Общ всеобхватен доход за периода								-
Разпределение на печалбата, в т.ч.								-
Резерви						2 922	(2 922)	-
Дивиденди						(423)		(423)
Дивиденди с изтекла давност								-
Салдо към 31 декември 2022 г.	4 273	(1 975)	217 006	102 644	(92)	158 230	992	481 078

Изпълнителен директор:
Красимир Веселинов Станев

Съставител:
Християн Христов Стоянов

24 март 2023 г.

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

Одиторско дружество
Приморска Одиторска Компания ООД
Рег. N: 086
Илия Илиев 0483
Регистриран одитор
Управител

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща към 31 декември 2022

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	6 122	3 320
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	71 791	50 334
Плащания на доставчици и други кредитори	(37 632)	(24 600)
Плащания за заплати, осигуровки и други	(24 062)	(14 361)
Възстановени (платени) данъци	1 125	(2 208)
Получени правителствени дарения	3 434	5 932
Други парични плащания	(42)	(58)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	14 614	15 039
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	(109)	(23 104)
Плащане за покупка на нетекущи активи	(19 294)	(4 043)
Постъпления от погасени заеми	-	101
Получени дивиденди	1 483	349
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(17 920)	(26 697)
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	11 863	52 424
Платени заеми	(11 600)	(36 647)
Платени лизингови вноски	(243)	(206)
Платени лихви и банкови комисионни	(1 508)	(1 104)
Платени дивиденди	(388)	(7)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(1 876)	14 460
Изменение на наличностите през годината	(5 182)	2 802
Нетни изменения във валутните курсове	(3)	-
Парични наличности в края на периода	937	6 122

Изпълнителен директор:
Красимир Веселинов Станев

Съставител:
Християн Христов Стоянов

24 март 2023 г.

Одиторско дружество
Приморска Одиторска Компания ООД
Рег. N: 086
Илия Илиев 0483
Регистриран одитор
Управител

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.**

1. Корпоративна информация

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

Дружеството е с едностепенна система на управление. Към датата на изготвянето на настоящия индивидуален финансов отчет дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от пет члена и се представлява от изпълнителния директор. Настоящият индивидуален годишен финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите за издаване на 24 март 2023 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

Ди Ви Консултинг ЕООД - Член

Дружеството се представлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2022 г. се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 г. Съгласно този закон търговските дружества в България съставят финансовите си отчети на базата на Националните счетоводни стандарти, приети от Министерския съвет (НСС). Някои изчерпателно изброени в Закона за счетоводството търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Тези търговски дружества, които са приели и прилагат МСС по реда на отменения Закон за счетоводството, могат да продължат с тяхното приложение и в бъдеще, или да направят еднократен преход към НСС. Дружеството отговаря на критерия за предприятие, чиито прехвърлими ценни книжа са допуснати за търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз, което изисква задължителното прилагане на МСС. Затова настоящият индивидуален годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Това са стандартите, които са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 г. на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагане на Международните счетоводни стандарти. Към 31 декември 2022 г. към тях се включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Съветът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

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

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

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

Промените в МСС, които са в сила от 1 януари 2022 г., не са оказали и не се очаква да окажат ефект върху прилаганата счетоводна политика по отношение на изготвяните от дружеството годишни финансови отчети. Освен това ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в индивидуалния си годишен финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или все още неодобрени от Европейския съюз, отнасящи се до прилагането им през 2022 г. и в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно изброяване на наименованията на стандарти и на разяснения към тях, които не се прилагат и не се очаква това да стане по отношение на дейността на дружеството, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на отчетна информация от настоящия индивидуален финансов отчет.

2.3. Приложима мерна база

Настоящият индивидуален годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2022 г. и за 2021 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

2.4. Оценяване по справедлива стойност

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

2.4. Оценяване по справедлива стойност (продължение)

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

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

2.5. Консолидация

Към 31 декември 2022 г. дружеството притежава инвестиции в дъщерни и в асоциирани дружества, регистрирани в страната и чужбина. В настоящия финансов отчет инвестициите в дъщерните дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*. Дружеството изготвя и консолидирани финансови отчети, които съгласно изискванията на регулаторните органи за публичните дружества в България и наложилите се традиции, се представят след одобряване на индивидуалните финансови отчети.

2.6. Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството към 31 декември 2022 година е изготвен на база принципа за действащо предприятие.

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

Въпреки че към 31 декември 2022 година текущите пасиви на дружеството превишават текущите му активи с 9,612 хил. лв., ръководството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще, чрез повишаване ефективността от дейността, разсрочване и предоговаряне на задълженията си и финансова подкрепа от акционерите, поради което настоящият финансов отчет не съдържа корекции, които биха били необходими, ако би бил изготвен на друга база и без да се приложи принципа на действащо предприятие.

2.7. Сравнителни данни

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

2.7. Сравнителни данни (продължение)

и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

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

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

2.8. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

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

2.9. Функционална валута и валута на представяне

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

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

2.10. Управление на финансовите рискове

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

2.10. Управление на финансовите рискове (продължение)

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

2.10.1. Валутен риск

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

2.10.2. Лихвен риск

Финансовите инструменти, които потенциално излагат дружеството на лихвен риск, са предимно банковите кредити и договорите за финансов лизинг. Тъй като при повечето заеми и лизинги договореният лихвен процент е с фиксирана надбавка над Юрибор или с фиксиран лихвен процент, дружеството потенциално е изложено на риск на паричния поток. Ръководството на дружеството не счита, че са налице условия за съществена промяна в договорните лихвени проценти, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползваните към 31 декември 2022 г. кредити и лизинги.

2.10.3. Ценови риск

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

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

2.10.4. Кредитен риск

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

2.10. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.10.5. Ликвиден риск

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

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

2.11.1. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията, с изключение на сградите, са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е възприело стойностна граница от 500 лв. при определяне на даден актив като дълготраен. Отделни нетекущи активи са били преоценявани на база индекси, публикувани от Националния статистически институт в съответствие с изискванията на Националното счетоводно законодателство до края на 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.

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

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

2.11.2. Дълготрайни нематериални активи

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

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

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

Амортизациите 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	2022 г.	2021 г.
Сгради	4 - 100	4 - 100
Машини и съоръжения	2 - 50	2 - 50
Транспортни средства	4 - 20	4 - 20
Стопански инвентар и други	2-20	2-20
Растения носители (лозови масиви)	7-25	7-25
Програмни продукти	4-10	4-10
Други дълготрайни нематериални активи	5-20	5-20

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

2.11.4. Инвестиционни имоти

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

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

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

2.11.5. Инвестиции в дъщерни дружества

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

2.11.6. Инвестиции в асоциирани дружества

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

2.11.7. Материални запаси

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

2.11.8. Финансови инструменти

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

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

(а) Финансови активи на разположение за продажба

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

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

2.11.8. Финансови инструменти (продължение)

(б) Търговски и други вземания

Търговските вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че то няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се представят в отчета за всеобхватния доход като текущи разходи.

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

(в) Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 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 2022 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 2022 г.

2.11.9. Основен капитал

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

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

2.11.10. Резерви

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

2.11.11. Преоценъчен резерв

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

2.11.12. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

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

(б) Платен годишен отпуск

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

(в) Дефинирани доходи при пенсиониране

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

2.12. Провизии за задължения

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

2.13. Лизингови договори

Дружеството като лизингополучател

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

Дружеството като лизингополучател (продължение)

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

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

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

Лизинговото задължение се представя на отделен ред в отчета за финансовото състояние.

Пасивът по лизинга се оценява последващо като се увеличава преносната му стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга (като се използва метода на ефективния лихвен процент) и се намалява преносната му стойност, за да отрази извършените лизингови плащания.

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

2.13. Лизингови договори (продължение)

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

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

Дружеството не е извършвало такива корекции в текущия период.

Дружеството като лизингополучател (продължение)

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

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

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

Дружеството прилага МСС 36 за да определи дали за активите с право на ползване има индикации за обезценка, като загубата от обезценка, ако такава съществува, се третира, както е оповестено в бележка 3.3.

Дружеството като лизингодател

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

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

2.14. Начисляване на приходите и разходите

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

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

2.14.1. Приходи от продажба на стоки и услуги

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

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

2.14.2. Разходи за постигане и изпълнение на договори

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

2.14.3. Приходи от правителствени дарения

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

2.14.4. Финансови приходи/(разходи)

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

2.15. Доход на акция

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

2.16. Данъчно облагане

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

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

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

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

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

Съгласно българското данъчно законодателство за 2022 и 2021 година Дружеството дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба. За 2023 година данъчната ставка се запазва в размер на 10 %.

2.17. Дивиденди

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

2.18. Свързани лица

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

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

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

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

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

Преоценени стойности на имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

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

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

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

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

Полезен живот на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

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

Обезценка на вземания

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

Лизинг

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

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

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

Определяне на справедливи стойности

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

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

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

- Ниво 1: 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.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната. Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в съответните приложения.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**
3. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

	Земя, подобрени я	Сгради	Машини и съоръжения	Стопански инвентар	Транспорт ни средства	Биологич ни активи	Немат. ДА	Разходи за придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:									
Салдо към 1 януари 2021 г.	26,694	289,625	130,515	44,712	8,832	627	3,424	19,240	523,669
Придобити през периода			187		-	-	26	1,352	1,565
Прехвърлени в група	75	208	189	52	-	-		(524)	-
Отписани през периода			(230)	(371)	-	-	(49)		(650)
Салдо към 31 декември 2021 г.	26,769	289,833	130,661	44,393	8,832	627	3,401	20,068	524,584
Придобити през периода	7	-	845	-	-	-	102	15,289	16,243
Прехвърлени в група	-	17,107	5,149	5,442	95	-		(27,793)	-
Отписани през периода	-	-	(419)	(356)	(453)	-	(12)	-	(1,240)
Салдо към 31 декември 2022 г.	26,776	306,940	136,236	49,479	8,474	627	3,491	7,564	539,587
Натрупана амортизация :									
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	1,314	84,667	36,733	4,122	123	3,054	-	130,013
Амортизация за периода	-	6,508	5,810	3,388	784	25	154	-	16,669
Амортизация на излезлите	-		(223)	(371)		-	(49)	-	(643)
Салдо към 31 декември 2021 г.	-	7,822	90,254	39,750	4,906	148	3,159	-	146,039
Амортизация за периода	-	6,586	5,494	3,115	706	25	128	-	16,054
Амортизация на излезлите	-	-	(419)	(356)	(453)		(12)	-	(1,240)
Салдо към 31 декември 2022 г.	-	14,408	95,329	42,509	5,159	173	3,275	-	160,853
Преносна стойност към 31 декември 2021 г.	26,769	282,011	40,407	4,643	3,926	479	242	20,068	378,545
Преносна стойност към 31 декември 2022 г.	26,776	292,532	40,907	6,970	3,315	454	216	7,564	378,734

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

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

Към 31 декември 2021 г. имоти, машини и съоръжения с преносна стойност в размер на 182,032 хил. лв. са ипотекирани за обезпечение на получен от дружеството заем.

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

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

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Отчетна стойност	319,836	302,728
Начислена амортизация	(111,952)	(105,212)
Преносна стойност	207,884	197,516

В дейността на дружеството се използват активи, които са напълно амортизирани. Към 31 декември 2022 г. тяхната отчетна стойност е следната:

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Сгради	594	594
Машини и съоръжения	59,273	54,636
Транспортни средства	2,387	2,076
Стопански инвентар и други	34,891	26,948
Преносна стойност	97,145	84,254

4. Инвестиционни имоти

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	В процес на придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2021	25,026	10,445	317	35,788
Придобити			47	47
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	209	161	-	370
Отписан актив в резултат на продажба	-	-	-	-
Преносна стойност на 31 декември 2021	25,235	10,606	364	36,205
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2022	25,235	10,606	364	36,205
Придобити през периода		75	58	133
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	4,926	89	-	5,015
Отписани инвестиционни имоти			(68)	(68)
Преносна стойност на 31 декември 2022	30,161	10,770	354	41,285

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

5. Инвестиции в дъщерни и в други дружества

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Инвестиции в дъщерни дружества	124,118	124,118
Инвестиции в асоциирани и съвместно контролирани дружества	233	233
Дългосрочни инвестиции налични за продажба		
Общо	124,351	124,351

Към 31 декември 2022 г. капиталовото участие в дъщерни и в асоциирани дружества е както следва:

Наименование на дружеството	Участие в процент	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Дъщерни дружества регистрирани в страната			
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100,00	4,114	4,114
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100,00	5	5
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100,00	1,100	1,100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100,00	36,452	36,452
Алфа консулт 2000 ЕООД	100,00	8,147	8,147
Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна	100,00	27,334	27,334
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99,99	23,800	23,800
В и К Черно море ЕООД	100,00	5	5
Идис АД	98,06	2,227	2,227
Албена Автотранс АД	98,23	1,854	1,854
Екоагро АД – к.к. Албена	97,70	8,025	8,025
Екострой АД – гр.Добрич	67,00	1,305	1,305
Тихия кът АД – гр.Балчик	75,00	6,196	6,196
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	46,89	1,256	1,256
Здравно учреждение Медика Албена АД	49%	25	25
Бряст Д АД	45,9%	208	208
Дъщерни дружества регистрирани в чужбина			
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89,43	1,875	1,875
Визит България ЕООД – Румъния	100,00	-	-
Фламинго Турс Германия	100,00	423	423
Общо		124,351	124,351

Дружеството осъществява контрол над следните предприятия, чрез две свои дъщерни дружества, както следва:

Наименование на дружеството	Участие в процент
Дъщерни предприятия на дъщерни дружества	
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Екострой АД	67%
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	100%

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

6. Дългосрочни вземания

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	38,371	41,258
Обезценка	(3,172)	(3,204)
Вземания по предоставени заеми, нетно	35,199	38,054
Вземания по продажби	916	-
Предоставени допълнителни парични вноски	880	880
Обезценка	(377)	(377)
Предоставени допълнителни парични вноски, нетно	503	503
Общо	36,618	38,557

Дружеството е предоставило дългосрочни необезпечени заеми на други свързани дружества, като крайният срок за погасяване е през 2031 година. Договорените лихвени проценти са в размер на едномесечен Euribor, увеличен с надбавка между 1,55 и 1,9 пункта и ОЛП с надбавка, която е променлива. предоставените заеми на физически лица са обезпечени със записи на заповед и с ипотека на недвижим имот.

7. Финансови активи

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Алианц България АД	10	10
Химко АД	1	1
Птици и птичи продукти АД	19	19
Обезценка	(19)	(19)
Градус АД	2	2
Общо	13	13

8. Материални запаси

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Суровини, материали и консумативи	2,046	2,216
Стоки	1,162	2,141
Продукция и незавършено производство	-	142
Горива	105	67
Общо	3,313	4,566

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

9. Търговски и други вземания

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	5,553	2,280
Обезценка на заеми	(2,824)	(1,816)
Вземания по предоставени заеми, нетно	2,729	464
Вземания по продажби	6,223	4,618
Обезценка на вземания по продажби	(3,532)	(3,607)
Вземания от клиенти, нетно	2,691	1,011
Вземания по предоставени аванси	898	1,795
Обезценка на предоставени аванси	(50)	(50)
Вземания по предоставени аванси, нетно	848	1,745
Вземания, свързани с правителствени дарения	113	426
Съдебни и присъдени вземания	32	32
Вземания по данъци	76	151
Други вземания	180	322
Общо	6,669	4,151

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

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
До 90 дни	939	523
90 до 180 дни	1,033	445
180 – 360 дни	461	189
Над 360 дни	3,790	3,461
Общо	6,223	4,618

10. Парични средства

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банкови сметки	774	6,029
Парични средства в брой	109	64
Блокирани парични средства	54	29
Общо	937	6,122

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции по договори за концесии в размер на 54 хил.лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

11. Основен капитал

Към 31 декември 2022 г. основният капитал на дружеството се състои от 4 273 126 безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на един глас, всяка от които с номинална стойност от 1 лев. Акционери в дружеството са:

	Брой акции	Процент
Албена Холдинг АД	2 728 964	63.86%
УПФ Доверие	265 359	6.21%
ЗУПФ Алианс България	164 959	3.86%
Албена АД	40 384	0.95%
Други юридически лица	482 566	11.29%
Физически лица	590 894	13.83%
Общо	4 273 126	100%

Към 31.12.2022 г. Албена АД притежава 40 384 бр. собствени акции на стойност 1 975 хил. лв.

12. Задължения по заеми и лизингови договори

Изменението на задължението (текущо и нетекущо) по банкови заеми и лизингови договори през 2022 г., породено от дейността по финансиране на дружеството е както следва:

Видове заеми	Салдо 1.1.2022 хил. лв.	Паричен поток, нетно хил. лв.	Лихви хил. лв.	Непарични движения хил. лв.	Салдо 31.12.2022 хил. лв.
Банкови заеми	82,648	(2,165)	1,357	13	81,853
Лизингови пасиви	251	(250)	8	-	9
Общо	82,899	(2,415)	1,365	13	81,862

Към 31 декември 2022 година, дружеството има задължения по инвестиционни банкови заеми и лизингови договори, както следва:

Договоре- на сума по заема хил.лв.	Падеж	31 декември 2022 г.			31 декември 2021 г.		
		Дълго- срочна част хил. лв.	Кратко- срочна част хил. лв.	Общо хил. лв.	Дълго- срочна част хил. лв.	Кратко- срочна част хил. лв.	Общо хил. лв.
1,430	14.12.2026	1,169	325	1,494	1,494	343	1,837
16,000	28.02.2025	5,874	1,982	7,856	7,856	3,934	11,790
20,536	31.10.2025	14,084	2,533	16,617	16,617	2,523	19,140
51,425	06.10.2030	42,269	4,526	46,795	46,796	3,085	49,881
15,500	20.10.2033	9,091	-	9,091			
-	31.12.2023	-	9	9	9	242	251
Общо		72,487	9,375	81,862	72,772	10,127	82,899

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

13. Отсрочени данъчни активи /(пасиви), нетно

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект от данъчна загуба за пренасяне	1,371	905
Данъчен ефект от обезценени вземания	995	905
Данъчен ефект от обезценени инвестиции	398	398
Данъчен ефект от доходи на персонала	49	37
Данъчен ефект от начислени задължения	61	61
Общо отсрочени данъчни активи	2,874	2,306
Отсрочени данъчни пасиви:		
Данъчен ефект от превишение на счетоводната над данъчната балансова стойност на нетекущи активи	(19,165)	(18,663)
Общо отсрочени данъчни пасиви	(19,165)	(18,663)
Отсрочени данъчни активи/(пасиви), нетно	(16,291)	(16,357)

14. Задължения към персонала при пенсиониране

Основните финансови предположения, използвани при изчисленията са следните:

	31.12.2022	31.12.2021
Дисконтов процент + 0,25%	(4)	(3)
Дисконтов процент – 0,25%	3	3
Текучество на персонала +1%	(14)	(11)
Текучество на персонала -1%	13	11
Възнаграждение +1%	13	12
Възнаграждение -1%	(16)	(11)
Таблица смъртност +1 година	2	2
Таблица смъртност -1 година	(3)	(2)

Движението на дългосрочните задължения към персонала е следното:

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Задължения в началото на периода	172	210
Разходи по текущ трудов стаж	95	103
Признати актюерски (печалби)/загуби	-	-
Финансови разходи по бъдещи задължения	3	3
Разходи признати в печалбата или загубата		
Изплатени разходи през периода	(122)	(168)
Преоценки на задължение по планове с дефинирани доходи при пенсиониране признати в друг всеобхватен доход	92	24
Задължения в края на периода	240	172

Използваните демографски статистически предположения се основават на следното:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

14. Задължения към персонала при пенсиониране (продължение)

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

15. Правителствени дарения

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

Стойността на признатите правителствени дарения е следната:

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Дарения в началото на периода	761	803
Възникнали през периода	9,064	6,238
Признат приход	(8,950)	(6,259)
Текуща част от правителствени дарения	(667)	(21)
Общо правителствени дарения	208	761

16. Други дългосрочни задължения

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Провизии за задължения	730	864
Задължения по гаранции	355	1,253
Общо	1,085	2,117

17. Текущи пасиви

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Задължения по краткосрочни банкови заеми	9,366	9,885
Задължения към доставчици	3,243	1,838
Задължения по гаранции	2,795	685
Задължения по получени аванси от клиенти	1,321	5,056
Задължения по получени търговски заеми	1,176	501
Задължения към персонала	803	637
Правителствени дарения	667	21
Задължения за дивиденди	518	486
Задължения за данъци	119	126
Задължения към социалното осигуряване	223	185
Задължения по текуща част по финансов лизинг	9	242
Други задължения	291	68
Общо	20,531	19,730

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

18. Приходи от продажби

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от туристически услуги	60,455	43,184
Приходи от съпътстващи тур. дейности	4,926	6,115
Приходи от наеми	3,498	2,592
Други приходи	3	1
Общо	68,882	51,892

19. Други приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Печалба от продажба на дълготрайни активи, в т.ч.	179	-
<i>Приходи от продажба</i>	1,357	-
<i>Преносна стойност</i>	(1,178)	-
Приходи от правителствени дарения	8,950	6,259
Приходи от промяна в концесионна такса	-	1,265
Приходи от излишъци на материални запаси	921	232
Приходи от неустойки	60	192
Приходи от продажба на материали и дървесина	346	112
Възстановени местни данъци	-	150
Други приходи от дейността	163	82
Общо	10,619	8,292

20. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за ел. енергия и вода	11,567	3,891
Материали за поддържане, гориво и консумативи	2,858	1,699
Разходи за малотраен инвентар	1,184	211
Други разходи за материали	43	27
Общо	15,652	5,828

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

21. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за поддръжка и ремонт	4,955	2,177
Разходи за реклама и анимации	1,462	1,090
Транспортни разходи	1,818	952
Местни данъци и такси	1,824	1,082
Концесии	1,978	688
Застраховки	419	519
Такси резервации и др.	1,113	1,080
Консултантски услуги	331	410
Агротехнически услуги	167	109
Разходи за такси и комисионни	322	372
Раходи за наеми	84	70
Други разходи външни услуги	179	361
Общо	14,652	8,910

Разходите за одиторски услуги на индивидуалния и на консолидирания финансов отчет на дружеството и групата за 2022 г. е в размер на 70 хил. лв. (за 2021 г. - 70 хил. лв.). Одиторите на дружеството не са оказвали други услуги, освен изпълнението на независим финансов одит.

22. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Възнаграждения на персонала, в т.ч.	20,206	11,994
<i>Управленски персонал</i>	746	742
Разходи за социално осигуряване и надбавки	3,323	1,950
Социални разходи	446	549
Начисления за неизползвани отпуски, в т.ч.	175	102
<i>Социални осигуровки</i>	27	16
Начислени провизии за дългосрочни задължения на персонала	(25)	(62)
Общо	24,125	14,533

23. Други оперативни разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за обезценки на вземания	1,009	2,120
Разходи за такси	245	160
Разходи за командировки	92	71
Разходи за представителни цели	21	24
Други разходи	66	150
Общо	1,433	2,525

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

23. Други оперативни разходи (продължение)

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

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Обезценка в началото на периода	9,054	7,189
Възстановена и отписана обезценка	(108)	(255)
Начислена обезценка за периода	1,009	2,120
Обезценка в края на периода	9,955	9,054

24. Финансови приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2022	Годината, завършваща на 31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	5,016	370
Приходи от дивиденди	1,503	349
Приходи от лихви	754	576
Приходи от положителни валутни разлики	156	325
Общо	7,429	1,620

24. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2022	Годината, завършваща на 31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви	1,390	1,410
Разходи от валутни операции, нетно	9	7
Други финансови разходи, в т.ч. такси по заеми	28	351
Общо	1,427	1,768

25. Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата

Изравняването на приходите/(разходите) за данъци върху печалбата към 31 декември 2022 г. е извършено както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2022	Годината, завършваща на 31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Счетоводна печалба/(загуба) преди облагане	926	3,262
Икономия/(разход) по приложимата данъчна ставка	(93)	(326)
Данъчен ефект от постоянни разлики	159	(14)
Данъчен ефект от отписани данъчни активи, възникнали в предходни периоди	-	-
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	66	(340)

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

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

Към 31 декември 2022 г. компонентите на приходите/(разходите) за данъци върху печалбата, са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Текущ разход за данък	-	-
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	(66)	340
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(66)	340

Към 31 декември 2022 година Ръководството на Дружеството е направило преглед на възстановимостта на приспадащи се данъчни временни разлики, формиращи данъчни активи. В резултат на това Дружеството признава данъчен актив върху приспадащи се временни разлики, както следва.

	хил. лв.	Краен срок за приспадане
Данъчна загуба за пренасяне	9,045	2025
Данъчна загуба за пренасяне	4,660	2027
Общо	13,705	-

26. Доход/(загуба) на една акция

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

	Годината, завършваща на 31.12.2022	Годината, завършваща на 31.12.2021
Печалба/ (загуба) за периода (хил. лв.)	992	2,922
Средно претеглен брой на акциите (хил. бройки)	4,273	4,273
Доход/(загуба) на една акция в лева	0,23	0,68

27. Финансови инструменти

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

27. Финансови инструменти (продължение)

- Всъщност Дружеството е изложено на три компонента на пазарния риск:
 - Лихвен риск;
 - Валутен риск;
 - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

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

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

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

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

Кредитен риск

Отчетната стойност на финансовите активи към 31 декември 2022 г. включва:

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми, в т.ч.	42,218	40,354
лихви	6,196	4,902
Пари и парични еквиваленти	937	6,122
Съдебни и присъдени вземания	32	32
Други инвестиции	13	13
Общо	43,200	46,521

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

27. Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск

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

31 декември 2022 г.	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 до 10 години	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица	-	-	-	42,814	42,814
Текущи вземания от свързани лица	190	172	4,965	-	5,327
Текущи търговски и други вземания	61	53	1,139	-	1,253
Парични средства и еквиваленти	883	-	54	-	937
Инвестиции на разположение за продажба	-	-	-	13	13
Общо	1,134	225	6,158	42,985	50,344
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг	-	-	-	79,010	79,010
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	-	-	9,573	-	9,573
Нетекущи търговски и други задължения	-	-	-	355	355
Текущи търговски и други задължения	396	821	4,167	-	5,384
Текущи задължения към свързани лица	63	99	2,477	-	2,639
Общо	459	920	16,217	79,365	96,961

Валутен риск

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

31 декември 2022 г.	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	ХИЛ. ЛВ	ХИЛ. ЛВ	ХИЛ. ЛВ	ХИЛ. ЛВ	
<i>Финансови активи</i>					
Нетекущи вземания от свързани лица	-	503	36,115	-	36,618
Текущи вземания от свързани лица	-	115	4,264	-	4,379
Текущи търговски и други вземания	-	154	1,099	-	1,253
Парични средства и еквиваленти	-	424	509	4	937
Инвестиции на разположение за продажба	-	-	13	-	13
Общо	-	1,196	42,000	4	43,200
<i>Финансови пасиви</i>					
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг	-	1,169	71,318	-	72,487
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	-	325	9,050	-	9,375
Нетекущи търговски и други задължения	-	-	355	-	355
Текущи търговски и други задължения	46	144	5,194	-	5,384
Текущи задължения към свързани лица	-	1,174	1,465	-	2,639
Общо	46	2,812	87,382	-	90,240

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

27. Финансови инструменти (продължение)

Лихвен риск

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

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

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

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Инструменти с фиксирана доходност		
Финансови активи	-	19
Финансови пасиви	1,174	500
Общо	(1,174)	(481)
Нелихвени инструменти		
Финансови активи	7,173	1,959
Финансови пасиви	7,204	4,331
Общо	(31)	(2,372)
Инструменти с плаваща доходност		
Финансови активи	36,027	44,543
Финансови пасиви	81,862	82,899
Общо	(45,835)	(38,356)

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

27. Финансови инструменти (продължение)

31.12.2022	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	
Финансови активи	36,027	36,207	180
Финансови пасиви	81,862	82,271	409
Ефект нетно			(229)

31.12.2021	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	
Финансови активи	44,543	44,766	223
Финансови пасиви	82,899	83,313	414
Ефект нетно			(194)

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес. Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Дружеството може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции. През годините, приключващи на 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала. Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми“, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспаднат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал“, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг. Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Общо заеми и лизинг	81,862	82,899
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(937)	(6,122)
Нетен дълг	80,925	76,777
Общо собствен капитал	481,078	480,601
Общо капитал	562,003	557,378
Съотношение на задлъжнялост	14%	14%

28. Концесии

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

Според този договори Албена АД има следните права и задължения:

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

28. Концесии (продължение)

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

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

Концесионерът има следните задължения:

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

(й) да осигурява банкова гаранция за изпълнение на годишното концесионно възнаграждение в размер на 50% от дължимото концесионно възнаграждение за предходната година с включен ДДС, както гаранция за добро изпълнение на останалите задължения по договора в размер на 30% от дължимото концесионно възнаграждение за предходната година с включен ДДС. Гаранциите се предоставят в срок до 31 декември на годината, предхождаща обезпечаваната договорна година и са със срок на валидност до 31 януари на годината, следваща обезпечената договорна на следващата година.

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

Договорът за концесия за морски плаж Кранево-север е сключен на 16 април 2021 г. за период от 15 години.

Според този договори Албена АД има следните права и задължения:

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

28. Концесии (продължение)

Концесионерът има следните задължения:

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

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

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

Концесията за минералния извор е подписана на 22 юли 1998 г. за период от 25 години.

Според договора, Дружеството има правото да използва извора за снабдяване на курорта с вода от минералните води до 2,000,000 кубични метра годишно. Концесионните такси се изчисляват по следния начин:

- (а) еднократно, при получаване на концесионните права
- (б) годишна вноска, изчислена на базата на реално ползваното количество минерална вода и цената на един кубик, но не по-малко от 80% от предоставения ресурс и е дължима на четири годишни вноски.

Концесионерът няма правото да прехвърля правата и задълженията по договора на трети лица и е задължен да спазва съответните екологични норми.

Концесионерът се задължава да осигури паричен депозит до 30 януари всяка година, като гаранция за изпълнение на финансовите си задължения по договора, които се равняват на една четвърт от миналогодишната такса. В допълнение, 10% от годишната такса трябва да се внесе по специална банкова сметка като гаранция за изпълнението на задълженията на Дружеството за опазване на околната среда.

Договорът за концесия не предполага реконструкция, подобрения или реновиране на активите.

Договорът може да бъде прекратен преди крайната дата по взаимно съгласие, при извънредни обстоятелства, неизплащане на концесионната такса, обявяване в несъстоятелност или ликвидация на концесионера или други обстоятелства посочени в Закона за концесиите.

29. Сделки със свързани лица

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

29. Сделки със свързани лица (продължение)

Следните предприятия са свързани лица за дружеството чрез пряко или косвено притежание на контрол и значително влияние за 2022 и 2021 година:

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

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

29.1. Вземания и задължения към свързани лица

Към 31 декември 2022 година, вземанията на дружеството от свързани лица са, както следва:

Вземания по предоставени заеми (нетно):

Дружество	Падеж	31 декември 2022 г.			31 декември 2021 г.		
		Дълго-срочна част	Кратко-срочна част	Общо	Дълго-срочна част	Кратко-срочна част	Общо
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приморско клуб ЕАД	2026	565	194	759	768	207	975
Албена Автотранс АД		-	-	-	-	219	219
Бялата Лагуна АД	2031	34,611	2,495	37,106	37,178	-	37,178
Идис АД		-	33	33		33	33
МЦ Медика Албена ЕООД	2023	-	1	1	60	-	60
Хотел де Маск АД	2030	-			19	-	19
Физически лица	2027	23	6	29	29	5	34
Общо		35,199	2,729	37,928	38,054	464	38,518

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

29. Сделки със свързани лица (продължение)

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

	31 дек 22 BGN'000	31 дек 21 BGN'000
Фламинго турс ЕООД	503	503
Общо	503	503

Вземания по продажби от свързани лица (нето):

Дружество	31 декември 2022 г.			31 декември 2021 г.		
	Дълго-срочна част	Кратко-срочна част	Общо	Дълго-срочна част	Кратко-срочна част	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Албена Тур ЕАД	-	169	169	-		
Фламинго турс ЕООД		115	115		206	206
Еко агро АД		537	537		175	175
Екострой АД					1	1
Бялата Лагуна ЕАД		181	181		122	122
Перпетуум Мобиле БГ АД	916	251	1167			
Актив СИП ООД		2	2		2	2
Приморско клуб ЕАД	-	29	29	-	45	45
МЦ Медика Албена ЕООД	-	16	16	-		
СБР Медика Албена ЕООД	-	326	326		152	152
ВИК Черно море	-	2	2	-		
Албена Автотранс АД	-			-		
Интерскай АД	-	2	2	-	1	1
Общо	916	1,630	2,546	-	704	704

Текущата част от вземанията от другите свързани лица към 31 декември 2022 г. е в размер на 1,630 хил. лв., а нетекущата част е 916 хил. лв. Нетекущата част от вземането по продажби е по д-р с Перпетуум Мобиле БГ АД със срок на погасяване до 2027 г.

Вземания по предоставени аванси от свързани лица (нето):

Дружество	31 декември 2022 г.			31 декември 2021 г.		
	Дълго-срочна част	Кратко-срочна част	Общо	Дълго-срочна част	Кратко-срочна част	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Еко агро АД	-	148	148	-	145	145
Приморско клуб ЕАД	-	16	16	-	-	-
Общо	-	164	164	-	145	145

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

29. Сделки със свързани лица (продължение)

Вземания от дивиденди :

Дружество	31 декември 2022 г.			31 декември 2021 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.
Алфа консулт ЕООД	-	20	20	-	-	-
Общо	-	20	20	-	-	-

Към 31 декември 2022 година, задълженията на дружеството от свързани лица са, както следва:

Пасиви по договори със свързани лица представляват задължения по получени аванси от:

Пасиви по договори със свързани лица:	31 дек 22 BGN'000	31 дек 21 BGN'000
Албена тур ЕАД	143	2,414
Общо	143	2,414

Задължения по доставки:	31 дек 22 BGN'000	31 дек 21 BGN'000
Албена Автотранс АД	436	16
Екострой АД	315	254
Албена тур ЕАД	385	20
Интерскай АД	1	-
Приморско клуб ЕАД	2	-
Медицински център Медика Албена ЕАД	2	10
Еко Агро АД	144	-
Бряст Д АД	22	131
Общо	1,307	431

Задържани суми за гаранционни ремонти:	31 дек 22 BGN'000	31 дек 21 BGN'000
Екострой АД	126	130
Бряст Д АД	30	1
Общо	156	131

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

29. Сделки със свързани лица (продължение)

29.2. Сделки със свързани лица

Покупки от свързани лица	31 дек 22 BGN '000	31 дек 21 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Екострой АД	581	83
Албена тур ЕАД	1,342	646
Екоагро АД	783	760
Интерскай АД	4	2
Албена Автотранс АД	724	455
Тихия кът АД	8	11
Бялата лагуна ЕАД	7	21
Медицински център Медика Албена ЕАД	122	144
Приморско клуб ЕАД	1	15
Перпетуум мобиле БГ АД	40	8
Фламинго турс ЕООД	21	11
<i>Други предприятия под общ контрол</i>		
Бряст Д АД	484	23
Общо	4,117	2,179
Видове покупки от свързани лица	31 дек 22 BGN '000	31 дек 21 BGN '000
Покупка на туристически и транспортни услуги	2,074	1,112
Покупка на медицински услуги	122	144
Покупка на строителни услуги	460	75
Покупка на услуги	111	-
Покупка на стоки, материали, ДМА	1,350	848
Общо	4,117	2,179
Продажби на свързани лица	31 дек 22 BGN '000	31 дек 21 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена тур ЕАД	27,339	21,960
Фламинго турс ЕООД	5,138	3,284
Екоагро АД	446	462
Медицински център Медика Албена ЕАД	1	2
Перпетуум мобиле БГ АД	1,302	13
Приморско клуб ЕАД	29	58
Интерскай АД	18	18
Албена Автотранс АД	3	1
Бялата лагуна ЕАД	134	105
Тихия кът АД	96	203
Ахтопол Ризорт ЕАД	-	39
СБР Медика Албена ЕООД	163	82
Общо	34,669	26,227
Видове продажби на свързани лица	31 дек 22 BGN '000	31 дек 21 BGN '000
Продажба на туристически услуги	32,232	25,138
Наеми	468	447
Продажба на стоки, услуги и ДМА	1,969	642
Общо	34,669	26,227

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

29. Сделки със свързани лица (продължение)

Предоставени аванси:	31 дек 22 BGN '000	31 дек 21 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Еко агро АД	148	145
Приморско клуб ЕАД	16	-
Общо	164	145
Предоставени заеми	31 дек 22 BGN '000	31 дек 21 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Хотел де Маск АД	107	103
Идис АД	-	33
Бялата лагуна ЕАД	-	22,958
Физически лица	3	10
Общо	110	23,104
Получени заеми	31 дек 22 BGN '000	31 дек 21 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена тур ЕАД	1,174	-
Тихия кът АД	1,200	1,000
Общо	2,374	1,000
Приходи от лихви по заеми	31 дек 22 BGN '000	31 дек 21 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Бялата лагуна АД	693	510
Хотел де Маск АД	55	53
МЦ Медика Албена ЕООД	2	2
Физически лица		2
Албена Автотранс АД	3	9
Общо	753	576
Възстановени предоставени заеми и депозити	31 дек 22 BGN '000	31 дек 21 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Хотел Де Маск АД		99
Албена Автотранс АД	220	200
Физически лица	10	9
Общо	230	257
Възстановени получени заеми и депозити	31 дек 22 BGN '000	31 дек 21 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Тихия кът АД	1,700	500
Албена Автотранс АД		
Физически лица		
Общо	1,700	500
Приходи от дялови участия	31 дек 22 BGN '000	31 дек 21 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена тур ЕАД	177	-
Албена Автотранс АД	864	-
Идис АД	432	49
Алфа консулт ЕООД	30	300
Общо	1,503	349

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

29. Сделки със свързани лица (продължение)

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

29.3. Възнаграждение на ръководен управленски персонал

Възнаграждението на управителните органи на дружеството за 2022 г. е 778 хил. лв. (за 2021 г. – 738 хил. лв.).

30. Поети ангажименти и условни задължения

Обезпечения и гаранции

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

Със срок до 31.12.2023 г. – 28 хил.лв.

Със срок до 31.01.2024 г. – 1 713 хил.лв.

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

Поръчителства и предоставени гаранции

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2018 година за финансиране на инвестиции на Приморско клуб ЕАД с главница към 31 декември 2022 г. 1 500 хил.лева.

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2019 година за финансиране на инвестиции на Приморско клуб ЕАД с главница към 31 декември 2022 г. 1 200 хил.лева.

Дружеството е съдлъжник по банков кредит в размер на 720 хил. лв. на дъщерно дружество Еко Агро АД с главница към 31 декември 2022 г. 530 хил. лева.

През 2022 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 - 30.06.2023г

- сума – 59 760.00лв

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

- срок - 01.04.2024

- сума – 68 410.07лв

Банкова гаранция издадена от името на „Приморско клуб“ ЕАД в полза на Министерство на туризма

- срок - 31.12.2022г

- сума – 41 417.30 лв,

разходите по издадените банкови гаранции са поети от Дружествата от чието име са издадени

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

31. Други оповестявания

В края на месец февруари 2022 година в Европа започна въоръжен конфликт между Русия и Украйна. В следствие на това, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни са силно нарушени, а много страни от Европа, както и САЩ, наложиха на Русия редица икономически санкции. Всички тези събития и мерки, биха могли да доведат до промяна на цените на енергоносителите и на много други стоки и услуги, както и да повлияят негативно на световната и европейска икономика през следващите години, както и да повлияят негативно на дейността на Дружеството и да доведат до промяна в инвестиционните му планове.

„АЛБЕНА” АД

Годишен доклад за дейността на „Албена” АД
към 31 декември 2022 г.



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2022г.

ОДОБРЕН С ПРОТОКОЛ ОТ 24 МАРТ 2023 г. ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АЛБЕНА” АД със седалище и адрес на управление к.к. Албена, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 834025872

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

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от «Приморска одиторска компания» ООД.

I. Описание на дейността

„Албена” АД е най-голямата хотелиерска компания в България. Дружеството притежава ваканционно селище Албена и управлява множество дъщерни компании в индустрии, подкрепящи основния бизнес - транспорт, медицина и балнеология, туроператорска дейност, селско стопанство, строителство.

Седалището и адресът на управление на дружеството е:

с.Оброчище 9630

к.к. Албена , Административна сграда

обл. Добрич

България

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

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

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

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

СПА Център "Senses Spa & Wellness " се помещава в петзвездния хотелски комплекс „Маритим Парадайз блу“. Разполага със закрит басейн с три вградени опции за хидромасаж, фитнес център с гледка към морето, солна стая за халотерапия, класическа финландска сауна, парна баня, освежаващ

леден фонтан, приключенски душ, единични кабинети за масаж, козметичен кабинет, кабинет с хидромасажна вана, релакс зона и тераса за релакс. Разнообразие от терапии за лице и тяло. СПА център "МЕДИКА-АЛБЕНА" в хотел "Добруджа" предлага медицински балнеолечебни методи, комбинирани със съвременните уелнес тенденции и професионални козметични терапии. СПА Център "РАЛИЦА СУПЕРИОР" - Центърът е разположен в едноименния хотел и включва: Термална зона: сауна, парна баня, фитнес и вътрешен басейн с минерална вода и Зона за терапии.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с предлагане на завършен туристически продукт. Финансовият резултат на Дружеството за 2022г. след данъци е печалба в размер на 992 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Структура на основния капитал

Регистрираният акционерен капитал на Албена АД е 4273 хил.лв., разпределен в 4 273 126 броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях.

Дружеството е публично и акциите му се търгуват на Българска фондова борса.

Емитираните акции са напълно платени. Всички акции дават равни права на акционерите.

Акционери на Дружеството са:

Акционери	2022 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	40 384	0.95%
Други юридически лица	482 566	11.32%
Физически лица	590 894	13.80%
Общо	4 273 126	100%

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

Към 31.12.2022 г. Албена АД притежава 40384 бр. собствени акции на стойност 1975 хил.лв. представени в настоящия финансов отчет в позиция "придобити собствени акции".

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2022 г., „Албена” АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

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

Към 31 декември 2022 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 50 на сто от капитала в следните дружества:

ВИТОША ИНЖЕНЕРИНГ 2000 ООД

2 . Маргита Петрова Тодорова – Зам.председател на СД

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

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

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. Ди Ви Консултинг ЕООД - Член на СД чрез Даниела Панова Петкова

Участва в управлението на ПОК «Доверие» 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 2022 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 31.12.2022	акции от капитала	Към 31.12.2021	акции от капитала
Красимир Веселинов Станев	489	0.011	489	0.011
Маргита Петрова Тодорова	4160	0.097	4160	0.097

Начислените възнаграждения през 2022 година на членовете на Съвета на Директорите в това число и по договори за управление са в размер на 778 хиляди лева, от тях неизплатени към датата на съставяне на финансовия отчет 60 хил. лв.

Член на Съвета на директорите	общо BGN'000
Миглена Петкова Пенева	35
Красимир Веселинов Станев	370
Маргита Петрова Тодорова	303
Пламен Гочев Димитров	35
Ди Ви консултинг	35
Общо начисление за годината	778

Изплатените възнаграждения през 2022 година на членовете на Съвета на Директорите в това число и по договори за управление са в размер на 785 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 2022 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Лица, натоварени с общо управление - състав на одитния комитет на Албена АД:
Мария Нунева
Гинка Йорданова
Янко Каменов

Човешки ресурси

Персонал

Средно-списъчният брой на персонала, с който е реализирана производствената програма през 2022 г. е 963 бр. През 2021 година средно-списъчният брой на персонала е 679.

Работна заплата

Начислените средства за работна заплата на персонала(без управленския) за изтеклата година са в размер на 19 460 хил.лв. и 3 322 хил. лв. социални и здравни осигуровки, за предходната година средствата за работна заплата са в размер на 11 252 хил. лв. и 1 950 хил.лв.- социални и здравни осигуровки. Социалните придобивки и надбавки са в размер на 446 хил.лв през 2022 г. (2021 г. – 549 хил.лв.) Средната работна заплата на едно наесто лице е 1668 лв., а за 2021 г.е 1378 лв.

II. Преглед на дейността

Развитие и резултати от дейността на Дружеството

1.Приходи

През втората половина на 2022г ограничителните мерки свързани с разпространението на пандемия от COVID-19 бяха отменени. Възникналият месец февруари военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна. Доведе до въвеждане на различни икономически санкции срещу Руската Федерация и свързани с нея физически и юридически лица, на глобално ниво. Годишният темп на инфлация в България се ускори през септември и за пореден месец, достигайки 18,7% спрямо 17,7% през предходния месец, показват данни на Националният статистически институт (НСИ). Въпреки забавянето на темпа на инфлацията през месец октомври до 17.6% към края на годината се отчете 15.3% индекс на инфлацията като тези нива дадоха своето отражение върху резултатите реализирани от дружеството към 31.12.2022г

Приходите на „Албена” АД за 2022 г. са в размер на 68 882хил. лв. В предходната 2021 г. са реализирани приходи в размер на 51 892 хил.лв. Отчита се 32.74% ръст на приходите спрямо предходната година.

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

Приходи от продажби по ключови пазари:

	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
Германия	6 866	4 442
Румъния	12 425	17 145
Вътрешен пазар	23 330	15 858

- Другите приходи от дейността – През 2022 г. „Албена” АД реализира други приходи в размер на 10 619 хил.лв. Спрямо предходната 2021 г. те са с 2 327 хил.лв. повече, което се дължи основно на получените компенсации за небитови потребители на електроенергия .

2. Разходи

Разходите за дейността на „Албена” АД през 2022 г. те са на обща стойност 84 577 хил.лв., срещу 56 774 хил. лв през 2021 г., което е 48.97% повече спрямо 2021 г.. Разходите по видове и функционално предназначение са представени в следната таблица:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Разходи за материали	15 652	5 828
Разходи за външни услуги	14 652	8 910
Разходи за персонала	24 125	14 533
Разходи за амортизации	16 054	16 669
Други оперативни разходи	1 433	2 525
Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки	12 519	8 451
Изменение на запасите от продукция	142	(142)
Общо	84 577	56 774

3. Финансови приходи

Финансовите приходи за 2022 г. са в размер на 7 429 хил.лв. спрямо 1 620 хил.лв. за 2021 г. Разликата се дължи на реализирани през 2022г. положителни разлики от оценка на инвестиционни имоти отчитани по модела на справедливата стойност в съответствие с МСС /5 016 хил лв за 2022г/.

4. Финансови разходи

Финансовите разходи за 2022 г. са 1 427 хил.лв, а за 2021 г. са 1 768 хил.лв.

5. Печалба

За 2022 г. „Албена” АД реализира печалба в размер на 992 хил лв. при реализира печалба за 2021 г. в размер на 2 922 хил. лв.

Общото събрание на акционерите на „Албена” АД проведено на 18.06.2022 г. прие решение от печалбата на Дружеството да се изплати дивидент в размер на 0.10лв на акция..

6.Финансови показатели

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

№	Показатели	2022	2021	Изменение
		Стойност	Стойност	Стойност
1	Дълготрайни активи /общо/	581001	577671	3330
2	Краткотрайни активи	10919	14839	-3920
3	Краткосрочни вземания	6669	4151	2518
4	Парични средства	937	6122	-5185
5	Обща сума на активите	591920	592510	-590
6	Собствен капитал	481078	480601	477
7	Финансов резултат	992	2922	-1930
8	Дългострочни пасиви	90311	92179	-1868
9	Краткосрочни пасиви	20531	19730	801
10	Обща сума на пасивите	110842	111909	-1067
11	Приходи общо	86930	61804	25126

12	Приходи от продажби	68882	51892	16990
13	Разходи общо	85938	58882	27056
14	Разходи за дейността	84577	56774	27803

№	Коефициенти	2022	2021	Изменение
	Рентабилност:			
1	На собствения капитал	0.002	0.006	-0.004
2	На активите	0.002	0.005	-0.003
3	На пасивите	0.009	0.026	-0.017
4	На приходите от продажби	0.014	0.056	-0.042
	Ефективност:			
5	На разходите	1.012	1.050	-0.038
6	На приходите	0.989	0.953	0.036
	Ликвидност:			
7	Обща ликвидност	0.532	0.752	-0.220
8	Бърза ликвидност	0.370	0.521	-0.150
9	Незабавна ликвидност	0.046	0.310	-0.265
10	Абсолютна ликвидност	0.046	0.310	-0.265
	Финансова автономност:			
11	Финансова автономност	4.340	4.295	0.046
12	Задлъжнялост	0.230	0.233	-0.002

7. Инвестиции на „Албена” АД

Инвестиции в дълготрайни материални активи

За 2022 г. „Албена” АД бяха реализирани следните инвестиции:

Завършване реконструкцията и модернизацията на комплекс Амелия - 8 460 хил лв

Изграждане на покривни фотоволтаични централи – 2 045 хил лв;

Покупка на машини и съоръжения за подържане на материалната база – 665 хил лв;

Покупка на електрически шатъли – 60 хил лв;

Проектиране и проектни разработки – 182 хил лв;

Други инвестиции в активи – 677 хил лв - ;

Ограничените инвестиции през последните години, провокирани от влошената пандемична и икономическа обстановка в страната и в частност сектор Туризм оказаха влияние на качеството на предлагания туристически продукт. Необходимостта от обновяване на материално-техническата база поради нейното непълно функциониране е от изключителна важност за подобряване на комфорта и задоволеността на нашите гости. За оптимални резултати в основните направления и следвайки изградената дългосрочна стратегия ръководството предвижда за следващата 2023г в инвестиции в размер на 8 865 хил лв в т.ч.

-модернизиране на хотел Ралица супериор

-обновяване на хотел Фламинго

-изграждане на фотоволтаична централа

-проектиране

-машини и съоръжения

III. Управление на финансовия риск

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

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

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

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

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

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

По-долу са описани различните видове рискове на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

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

31 декември 2022	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност		1196	41987	4	43187
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			13		13
		1196	42000	4	43200
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	46	2812	87382		90240
	46	2812	87382		90240

31 декември 2021	USD	EUR	Български лева	Друга валута	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност		3791	42623	94	46508
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			13		13
		3791	42636	94	46521
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	43	3597	84090		87730
	43	3597	84090		87730

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

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

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

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

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

Матуритетен анализ

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

31 декември 2022	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 1 до 10 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	1134	225	6158	42814	50331
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				13	13
	1134	225	6158	42827	50344
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	459	920	16217	79365	96961
	459	920	16217	79365	96961
31 декември 2021	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца До 1 година BGN'000	От 1 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	7473	1	503	43445	51422
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				13	13
	7473	1	503	43458	51435
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	2751	419	11513	75752	90435
	2751	419	11513	75752	90435

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

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

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

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

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

31 декември 2022	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	0	36027	7173	43200
Финансови пасиви	1174	81862	7204	90240
	<u>(1174)</u>	<u>(45835)</u>	<u>(31)</u>	<u>(47040)</u>

31 декември 2021	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи	19	44543	1959	46521
Финансови пасиви	500	82899	4331	87730
	<u>(481)</u>	<u>(38356)</u>	<u>(2372)</u>	<u>(41209)</u>

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

31 декември 2022	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	36027	36207	180
Финансови пасиви	81862	82271	409
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(229)

31 декември 2021	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	44543	44766	223
Финансови пасиви	82899	83313	414
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(191)

Управление на капиталовия риск

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

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

През годините, приключващи на 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспадна 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:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Общо заеми и лизинг	81862	82899
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	<u>(937)</u>	<u>(6122)</u>
Нетен дълг	80925	76777
Общо собствен капитал	<u>481 078</u>	<u>480601</u>
Общо капитал	<u>562 003</u>	<u>557378</u>
Съотношение на задлъжнялост	14%	14%

IV. Стопански цели за 2023 година

След негативните ефекти на Covid-19 върху туристическата индустрия в последните години и масовите карантини и ограничения за пътуване, които се налагаха в цял свят в.с. Албена се наложи като сигурно и безопасно място за почивка.

В края на 2021г. обстоятелствата в световен мащаб показват, че туристическия бранш очакваше през 2022г възстановяване в размер на 70-80% от 2019г. Прогнозираше се поэтапно възстановяване на пътуванията и запазване на полетните капацитети към страната. Месец февруари възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна. В отговор на това са въведени различни икономически санкции срещу Руската Федерация и свързани с нея физически и юридически лица, на глобално ниво. Годишният темп на инфлация в България се ускори, като за годината е отчетен 15.3% индекс на инфлацията. Темповете на нарастване на инфлацията дадоха своето отражение върху резултатите реализирани от дружеството към 31.12.2022г. Този темп на инфлация се отчита при определяне стратегията на Дружеството за 2023г..

Стратегията за сезон 2023 е да се оптимизира отварянето и затварянето на хотелите, както и насочване на продажбите с цел поддържане на равномерно ниво на заетост през целия сезон. Предвижда се ръст на нощувките на основните пазари. Планира се ръст от 50% от продажбите на Немски пазар.

Дружеството прави своите предположения:

По отношение на приходите:

- Предположения и очаквания за нощувките и приходите от Основни услуги по пазари за 2023г.
- Очаквани приходи от наеми – изпълнение на наемна политика за 2023г.
- Очаквани приходи от ренти съгласно подписани Договори
- Финансови приходи от лихви и дивиденди
- План за приходите в брой от ресторанти и допълнителни услуги

По отношение на разходите:

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

V. Важни научни изследвания и разработки

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

V. Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

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

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

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

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

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

3. Информация за сключени съществени сделки.

Дружеството получава заем в размер на 15 500 хил лв, която сума ползва за финансиране на инвестиционната си програма ..

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

Сделките на Албена АД със свързани лица през 2022 г. са:

Покупки от свързани лица	2022 BGN '000	2021 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Екострой АД	581	83
Албена тур ЕАД	1342	646
Екоагро АД	783	760
Интерскай АД	4	2
Фламинго турс ЕООД	8	11
Медицински център Медика Албена ЕАД	122	144
Бялата лагуна АД	7	21
Приморско клуб ЕАД	1	15
Албена Автотранс АД	724	455
Тихия кът АД	21	11
Хотел де Маск АД		
Перпетуум мобиле БГ АД	40	8
<i>Други предприятия под общ контрол</i>		
Бряст Д АД	484	23
Общо	4117	2179
Видове покупки от свързани лица	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Покупка на туристически и транспортни услуги	2074	1112
Покупка на медицински услуги	122	144
Покупка на строителни услуги	460	75
Покупка на други услуги	111	-
Покупка на стоки, материали, дълготрайни материални активи	1350	848
Общо	4117	2179
Продажби на свързани лица	2022 BGN '000	2021 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена тур ЕАД	27339	21960
Фламинго турс ЕООД	5138	3284
Екоагро АД	446	462
Бялата лагуна ЕАД	134	105
Медицински център Медика Албена ЕАД	1	2
Перпетуум мобиле БГ АД	1302	13
Приморско клуб ЕАД	29	58
Интерскай АД	18	18
Екострой АД		
Албена Автотранс АД	3	1
Тихия кът АД	96	203
Алфа Консулт ЕООД		
СБР Медика Албена ЕООД	163	82
Ахтопол Ризорт ЕАД	-	39
Общо	34669	26227
Видове продажби на свързани лица	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Продажба на туристически услуги	32232	25138
Наеми	468	447
Продажба на стоки, услуги, дълготрайни материални активи	1969	642
Общо	34669	26227

Предоставени аванси:	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Еко агро АД	148	145
Приморско клуб ЕАД	16	
Медицински център Медика Албена ЕАД		
Общо	164	145
Предоставени заеми	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Хотел де Маск АД	107	103
Приморско клуб ЕАД	-	-
Бялата Лагуна ЕАД	-	22958
МЦ Медика Албена ЕАД	-	-
Идис АД	-	33
Физически лица	3	10
Общо	110	23104
Възстановени предоставени заеми и депозити	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Албена Холдинг АД		
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Приморско клуб ЕАД		
Албена Автотранс АД	220	200
МЦ Медика Албена ЕАД	-	-
Хотел де Маск АД	-	99
Физически лица	10	9
Общо	230	308
Приходи от лихви по заеми	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Бялата лагуна АД	693	510
Приморско клуб ЕАД	-	-
Албена Автотранс АД	3	9
Хотел де Маск АД	55	53
Албена Холдинг АД	-	-
МЦ Медика Албена ЕООД	2	2
Физически лица	-	2
Общо	753	576
Получени заеми	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена тур ЕАД	1174	-
Тихия кът АД	1200	1000
Общо	2374	1000

Възстановени получени заеми	2022 BGN '000	2021 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Тихия кът АД	1700	500
Общо	1700	500

Приходи от дялови участия	2022 BGN '000	2021 BGN '000
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Алфа консулт ЕООД	30	300
Албена автотранс АД	864	-
Идис АД	432	49
Албена Тур ЕАД	177	-
Общо	1503	349

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

През 2022 г. не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна.

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

Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му е посочена в раздел II, т.1 и т. 2.

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.22	31.Декември.21
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100	100
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100	100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100
Алфа консулт 2000 ЕООД	100	100
Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна	100	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99

Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	100	100
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.06
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	45.04	45.04

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:

	Процент на инвестицията	
	31.Декември.2022	31.Декември.2021

Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89.43	89.43
Визит България ЕООД – Румъния	100	100
Фламинго Турс ЕООД – Германия	100	100

Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:

	Процент на инвестицията	
	31 декември 2022	31 декември 2021

Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	100	100

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

Асоциирани предприятия регистрирани в страната:

	Процент на инвестицията	
	31 декември 2022	31 декември 2021

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

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

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

През 2022г дружеството не е предоставяло заеми на дъщерните си дружества.

9. Информация за отпуснатите от емитент или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитент или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на

договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

През 2022г. „Албена“ АД в качеството на заемополучател сключи следните договори за заем:

Заем от «Албена тур» ЕАД на «Албена» АД в размер на 3 520 494 лв.

- погасяване: до 2025 г.;
- лихвен процент за редовна главница: определен процент
- обезпечение: необезпечен.
- дълг към 31.12.2022г – 1 173 498 лв.
- цел – средствата са предоставени от туроператор за модернизация на хотел Ралица супериор

През 2022 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 - 30.06.2023г
- сума – 59 760.00лв

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

- срок - 01.04.2024
- сума – 68 410.07лв

Банкова гаранция издадена от името на „Приморско клуб“ ЕАД в полза на Министерство на туризма

- срок - 31.12.2022г
- сума – 41 417.30 лв, разходите по издадените банкови гаранции са поети от Дружествата от чието име са издадени

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

През 2022 г. няма извършена емисия на ценни книжа.

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

В публикувания предварителен финансов отчет посоченият нетен финансов резултат е печалба 469 хил. лв. Разликите произтичат основно от неотразени данъчни ефекти.

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

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

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

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

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

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

Няма настъпили промени през 2022 г. в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

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

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

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

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

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

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

Процесът на предприятието за оценка на риска обхваща следните етапи:

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

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

В дружеството функционират следните контролни механизми:

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

Контролни дейности, гарантиращи ефективното функциониране на вътрешния контрол:

- **Процедури за разрешаване** - с тях се регулира процесът на вземане на решения и те са съобразени с организационната и управленска структура.
- **Процедури за одобрение** - те регулират утвърждаването (заверката) на транзакции, данни или документи, с което действие се приключват или валидизират процеси, действия, предложения и/или последици от тях.
- **Процедури за оторизиране** - те регулират извършването на операции, дейности и т.н. само от определени лица, които действат в рамките на своите правомощия.
- **Разделяне на отговорностите и задълженията** - това е принцип, който цели да се минимизират рисковете от грешки, нередности и нарушения, и тяхното неразкриване.
- **Система на двоен подпис** - това е процедура, която предвижда поемането на всяко финансово задължение (склучване на договор, заповед за назначаване, и т.н.) и извършването на плащане (платежно нареждане, разходен касов ордер и т.н.) да се извършва след задължително полагане на два подписа.
- **Предварителен контрол за законосъобразност** - това е превантивна контролна дейност, която се извършва непосредствено преди поемане на задължение от страна на ръководството.
- **Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно отчитане на всички операции** – включва използването на стандартизирани документи, специфични за дейността на дружеството, утвърден график за документооборота, своевременно и точно отчитане на стопанските операции, разработени са и са утвърдени адекватни счетоводни политики, прилагане на адекватни приблизителни оценки на база исторически опит и със съдействието на вътрешни и външни експертни лица, равнение, анализ и контрол по изпълнението.
- **Физически контроли** – осигуряват физическото опазване на активите, вкл. предпазни мерки, наличие на одобрения за достъп до компютърни програми и файлове с данни, периодично преброяване и сравняване със сумите, отразени в контролните документи.
- **Процедури по обработка на информацията** – внедрена е автоматизирана обработка на данните, използваните приложни програми се актуализират и усъвършенстват регулярно, извършват се проверки на математическата точност на записите, поддържане, преглед, анализ и равнение на сметки и оборотни ведомости, преглед на автоматизираните контроли чрез преглед на входящи и изходящи данни.
- **Процедури по наблюдение** - това са процедури, които включват оперативен контрол върху ежедневната работа, преценка на ръководството дали контролите работят ефективно, както това е предвидено и дали следва да бъдат модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията
- **Прегледи на изпълнението и резултатите от дейността** - тези контролни дейности включват прегледи и анализи на реалните резултати спрямо бюджети, прогнози и резултати от предходни периоди; обвързването на различни групи от данни – оперативни или финансови – едни с други, заедно с анализи на взаимовръзки и проучвателни и корективни мерки; сравнение на вътрешни данни с външни източници на информация; преглед на резултати от работата по функции или по дейности.
- **Антикорупционни процедури** - те регламентират сигнализирането, проверката, разкриването и докладването на слабости, пропуски и нарушения, които създават предпоставки за корупция, измами и нередности.

- **Правила за управление на човешките ресурси** - създадени са вътрешни правила и процедури на фирмата относно подбора, назначаването, обучението, оценяването, повишаването (понижаването) в длъжност, заплащането, преназначаването и прекратяването на правоотношенията със служителите.
- **Процедури по архивиране и съхраняване на информацията** - съгласно нормативните изисквания и специфичните потребности на дружеството
- **Правила за спазване на личната почтеност и професионална етика** - те съдържат механизъм за санкциониране на служителите в случай на нарушение на етичните ценности и професионалното поведение съгласно действащото трудово законодателство.

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

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

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

Няма промяна в представителната власт на Дружеството.

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

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

Информация по т. 17 е посочена в раздел I , в частта „Управление“ и в Доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Албена АД за 2022г.

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

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

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

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

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

Няма информация за такива договорености.

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

от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

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

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

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

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

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

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

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

Акционери, притежаващи повече от 5 % от капитала на “Албена ” АД към 31.12.2022 г. са:

Акционери	2022 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 728 964	63.86%
УПФ Доверие	265 359	6.21%

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

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

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

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

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

Няма такива.

IX. Декларация за корпоративно управление на „АЛБЕНА" АД

С протоколно решение 9 взето неprisъствено в периода 12-17.07.2021 година, Управителният орган на дружеството като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансираните взаимоотношения между Ръководните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни - служители, търговски партньори, кредитори, потенциални и бъдещи

инвеститори и обществото като цяло прие решение да спазва Национален кодекс за корпоративно управление, създаден през месец октомври 2007 година и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през месец февруари 2012 година, месец април 2016 година и последващо изменение през месец юли 2021 година публикуван на сайта на БФБ.

I. В своята дейност „Албена“ АД се ръководи от националните принципи на корпоративно управление, препоръчани за прилагане от Националната комисия по корпоративно управление и утвърдени с Решение № 850-ККУ/25.11.2021 година на Комисията за финансов надзор.

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

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

Управителният орган на „Албена“ АД работи активно за:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Система за вътрешен контрол:

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

Система за управление на рисковете:

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

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

Защита правата на акционерите:

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

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

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

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

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

„Албена” АД е част от Групата „Албена” в Република България и се контролира пряко от „Албена Холдинг” АД, ЕИК 124025536, което към 31.12.2022 г. притежава мажоритарния дял акции – 63.86% от акциите на Дружеството. В дружеството майка няма крайно контролиращо лице.

Към датата 31.12.2022 г. към „Албена” АД не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

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

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

Е.Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на

глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Заинтересовани лица:

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

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

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

Политиката на многообразие осигурява разнообразие на ръководните длъжности, което

гарантира надеждна система за управление и контрол, а доброто корпоративно управление е основен елемент на сигурното и стабилно функциониране на „Албена“ АД.

Членовете на 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 многообразието са:

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

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

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

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

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния доклад за дейността за 2022 година на „Албена“ АД.

Х. Нефинансова декларация

1. Описание на бизнес модела

Информация е посочена в раздел I

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

Екологична политика

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

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

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

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

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

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

- масово се налагат електрическите голф колички и електрическите велосипеди за локален транспорт.
- за комфорта на клиентите се обособяват все повече пешеходни зони.
- при водните спортове се стимулират тези, при които не се използват двигатели с вътрешно горене за сметка на водни колелета, кану каяк, малки платноходки и др.
- управление на отпадъците – изградена инсталация за производство на биогаз от органични отпадъци, която създава чиста зелена енергия и торове с високо качество. В „Албена“ АД се извършва разделно събиране на отпадъците. Сключени са договори с фирми за разделно сметосъбиране и рециклиране на отпадъците, изкупуване на отработените мазнини от дейността на ресторантите и странични животински продукти.

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.

Сертифицирането на всички тези усилия от програми като TravelLife подсилва 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 умението 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.

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

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

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

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

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

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

4. 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.

- Плажът на Албена е петзвезден и е носител на еко отличието Син Флаг за чистота на пясъка и морската вода
- „Зелен Оскар“ за принос към околната среда
- Награда RELACS за алтернативна енергия в туризма
- Сертификат за устойчиво развитие – Travelife
- сертификати за качество ISO 9001 и ISO 14001.
- Много от хотелите са носители на отличия от сайтовете за оценка на качеството HolidayCheck, TripAdvisor и booking.com, както и от туроператори-партньори, сред които TUI, Schauslandsland, Alltours, Der Touristik и други
- През 2022 година влизат в експлоатация слънчеви централи с обща пикова мощност от 1500 кВт, разпределени по покривите на 12 хотела на територията на комплекса. Това става възможно благодарение на мащабна инвестиция в размер на близо 2 046 хил лв. Генерираната енергия се използва изцяло за собствени нужди, като от въвеждане в експлоатация до края на годината са произведени 884,446 МВтч ел. енергия.
- Ръководството на дружеството вярва, че инвестициите в зелен растеж са гарант за устойчиво развитие на бизнес, пряко зависим от изменението на климата. В момента се актуализира 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
- Ресторантите в туристическия бранш навсякъде по света генерират сериозни количества хранителни отпадъци, които отделят големи количества парникови газове CH₄ и CO₂.
- 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 2022г към биогаз централата са предадени 580.98 т.биоразградим отпадък генериран от дружеството.

Настоящата Нефинансова декларация представлява неразделна част от Годишния доклад за дейността за 2022 година на „Албена“ АД.

XI. Други оповестявания.

Месец февруари 2022г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна. В отговор на това са въведени различни икономически санкции срещу Руската Федерация и свързани с нея физически и юридически лица, на глобално ниво. По първоначални оценки на ръководството наложените санкции срещу Руската Федерация могат да окажат негативно влияние на туристическия сезон, което евентуално би довело до намаляване на приходите от нощувки, предвид водените в съседство военни действия. Ръководството счита, че това обстоятелство не би следвало да има значим ефект върху приходите на дружеството, тъй като клиентите на дружеството са основно местни лица и лица от Европейския съюз. Но поради непредсказуемата динамика в обстоятелствата и потенциалната всеобхватност на конфликта, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния дългосрочен ефект от това.

Красимир Станев
/Изпълнителен директор/

24 март 2023

ВЪТРЕШНА 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 12.06.2014 г.) (Регламент 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили за финансова 2022 година.

Като публична компания „Албена“ АД е предоставила информация за важни събития настъпили към Четвърто тримесечие на финансовата 2022 година като следва:

На 31.01.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен отчет за четвърто тримесечие на 2021 г.

На 28.02.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен консолидиран отчет за четвърто тримесечие на 2021 г.

На 22.03.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността информация с правно основание чл114а, ал.9 ЗППЦК

На 22.03.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността информация с правно основание чл114, ал.13 ЗППЦК

На 30.03.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността годишен индивидуален отчет за 2021 г.- формат ESEF

На 29.04.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността годишен консолидиран отчет за 2021 г.- формат ESEF

На 29.04.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен отчет за първо тримесечие на 2022 г.

На 13.05.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността покана за свикване на РОСА и материали за ОСА

На 13.05.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността покана за свикване на РОСА

На 30.05.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен консолидиран отчет за първо тримесечие на 2022 г.

На 20.06.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността протокол от проведеното на 18.06.2022г. РОСА

На 24.06.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността УВЕДОМЛЕНИЕ за изплащане на паричен дивидент

На 01.07.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността УВЕДОМЛЕНИЕ за изплащане на паричен дивидент

На 29.07.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен отчет за второ тримесечие на 2022 г.

На 29.08.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен консолидиран отчет за второ тримесечие на 2022 г.

На 28.10.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен отчет за трето тримесечие на 2022 г.

На 30.11.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен консолидиран отчет за трето тримесечие на 2022 г.

На 15.12.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността информация с правно основание чл114, ал.13 ЗППЦК

На 21.12.2022 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността информация с правно основание чл114, ал.13 ЗППЦК

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>

Янка Миткова

Директор „Връзки с инвеститорите“

24 март 2023

ДОКЛАД
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА
ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
“АЛБЕНА” АД ЗА 2022Г.

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

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за финансовата 2022 година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013г.

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

При приемане на доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Албена“ АД за 2021 година не са отправяни препоръки от акционерите присъствали на Редовно Общо събрание проведено на 18.06.2022 година.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за финансовата 2022 година.

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

Политиката за възнагражденията на «Албена» АД е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите нормативни актове. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията.

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

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

Членовете на Съвета на директорите на «Албена» АД получават постоянно възнаграждение, чийто размер се определя от Общото събрание на акционерите в съответствие с изискванията на чл.116в, ал.1 от ЗППЦК. В съответствие с чл.8, ал.3 от утвърдената Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите от Общото събрание на акционерите на «Албена» АД проведено на 20.06.2020година, размерът на постоянното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е левовата равностойност на 1000.00 евро до 30.юни. 2022 година вкл. и 2000.00 евро от 01.юли. 2022година. За 2022 година на членовете на Съвета на директорите е изплатено постоянно възнаграждение общо в размер на 163309.66лева.

За 2022 година на членовете Съвета на директорите са изплатени освен постоянно възнаграждение и променливо възнаграждение общо в размер на 10769.36 лева.изплатени в съответствие с Решение 9 от РОСА проведено на 22.06.2019 година.С цитираното решение е определено променливо възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за дейността им през отчетната 2018година в общ размер на 2.5% от печалбата на дружеството преди данъчно облагане.В съответствие с чл.9, ал.7 от Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите 40% от гласуваната сума е разсрочена за срок от 3 години. За 2022 година, спазвайки чл.9, ал.8 от Политиката и решение на членовете на Съвета на директорите номер 12 от 30.04.2020 година е изплатена цитираната по-горе сума.

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

Съгласно Раздел II, чл.10, ал.1 от приетата от ОСА на акционерите на „Албена”АД,проведено на 25.06.2017 година с изменения и допълнения от 20.06.2020година и 28.09.2020 година и 18.06.2022 година, Политика за възнагражденията, членовете на Съвета на директорите имат право да получат променливо възнаграждение и под формата на финансови инструменти. Дружеството не е предоставило променливи възнаграждения под формата на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции, както и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на дружеството за отчетната 2022година.

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

Променливото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се определя като процент от положителния финансов резултат на дружеството преди облагане. Отчитайки възстановяването на дружеството от влиянието на епидемията от COVID 19, ОСА проведено на 18.06.2022 година, гласува промяна в постоянното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите.Не е гласувано променливо възнаграждение.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

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

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

За 2022 година не са изплащани бонуси и други непарични допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в изпълнение на тези им функции извън посочените в т.2 от доклада променливи възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и или дължимите вноски от дружеството в полза на Изпълнителния директор за съответната финансова година гокато е приложимо ;

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

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

В съответствие с приетата политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите Дружеството е разсрочило 40% от променливо възнаграждение за 2019 години, което Общото събрание на акционерите е определило да е на стойност 2.5% от положителния финансов резултат на «Албена» АД за 2018 година преди данъчно облагане – общо за всички членове. В съответствие с разпоредбата на чл.9, ал.7 от Политиката разсрочването е за период от 3 години. За 2019 година е изплатена разсрочената сума при спазване разпоредбата на чл.9, ал.8 от Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на «Албена» АД. На заседание на членовете на Съвета на директорите проведено на 30.04.2020 година, протоколирано под номер 12 се взема решение за отсрочване изплащането на променливото възнаграждение. Информация за изплатените суми е посочена в т.2 на доклада. За 2021 година не е гласувано изплащане на променливо възнаграждение.

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

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

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

ОСА не е гласувало изплащането такъв вид възнаграждения за периода.

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

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

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

Договорът за управление с Изпълнителния директор се сключва от името на Дружеството чрез Председателя на Съвета на директорите. С договора се уговарят конкретните права и задължения, възнаграждението, осигуровките и други условия. Срокът на договора е до отписване на довереника като член на Съвета на директорите или като изпълняващ длъжността Изпълнителен член, представляващ дружеството, в Търговския регистър. Договорът не предвижда изплащане на обезщетение при прекратяване.

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

Членовете на Съвета на директорите:

- Красимир Веселинов Станев-Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Маргита Петрова Тодорова-Член на Съвета на директорите и Директор “Маркетинг и продажби”
- Пламен Гочев Димитров-Член на Съвета на директорите
- Миглена Петкова Пенева – Председател на Съвета на директорите
- „Ди Ви консултинг“ЕООД – Член на Съвета на директорите

в изпълнение на тези си функции са им изплатени възнаграждения за финансовата 2022 година общо в размер на 785462,80 лева.

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

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

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 379486.38 лева

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

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани
г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсочно прекратяване на мандата – неприложимо
е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ – не са изплащани

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

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

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 309163.96лева

б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – 2400.00лева.

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани
г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсочно прекратяване на мандата – неприложимо
е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ – не са изплащани

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

-Пламен Гочев Димитров-Член на Съвета на директорите

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 33248.60лева

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

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани
г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсочно прекратяване на мандата – неприложимо
е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ – не са изплащани

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

-Миглена Петкова Пенева – Председател на Съвета на директорите

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 31781.75лева

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

в/възнаграждение получено под формата на разпределение на печалба или бонуси – не са изплащани
г/допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън функциите му като член на Съвета на директорите – не са изплащани

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсочно прекратяване на мандата – неприложимо
е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ – не са изплащани

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

-„Ди Ви консултинг“ЕООД – Член на Съвета на директорите

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 31782.11лева

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

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

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

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсочно прекратяване на мандата – неприложимо
е/обща оценка на всички парични облаги, приравнена на възнаграждения извън посочените в букви „а“ и „д“ – не са изплащани

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

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

Дружеството не е предоставило променливи възнаграждения под формата на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции, както и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на дружеството за отчетната 2022 година.

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

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	210119	501176	437548	188977	227856	174078
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	42038	100235	87510	37795	45571	38310
Резултати на дружеството - печалба	18037355	10985369	16639089	(10082022)	2780854	992046
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	18972266	21021309	19778857	8241748	11228382	19280911
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори	940	1060	1197	1405	1378	1668

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

Политиката не предвижда връщане на променливото възнаграждение.

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

Политиката не предвижда извънредни обстоятелства, при които дружеството може временно да не прилага част от политиката.

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

Дружеството приема да следва залегналите в приетата Политика за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите правила, относно формирането и изплащането на възнаграждения за 2023 година.

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

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

Изпълнителен директор:
Красимир В. Станев

24 март 2023

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ :

а) Комплектът годишен финансов отчет за финансовата 2022 г., съставен съгласно международните стандарти за финансови отчети, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата/загубата на емитента.

б) Докладът за дейността за финансовата 2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството.

24 март 2023 г.

Декларатори:

1.

Изпълнителен директор

2.....

Съставител

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**До Акционерите на
Албена АД**

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Одиторско мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на **Албена АД** (Дружеството), съдържащ индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 година индивидуален отчет за всеобхватния доход, индивидуален отчет за промените в капитала и индивидуален отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация, изложени от стр. 7 до стр. 48.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 година, неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на одиторско мнение

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

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на оповестеното в т. 2.6. от приложението към индивидуалния финансов отчет, относно приложимостта на принципа за действащо предприятие, както и на оповестеното в т. 31, относно конфликта в Украйна. Към 31 декември 2022 година стойността на текущите пасиви на Дружеството превишава стойността на текущите му активи с 9,612 хил. лв.

Тези обстоятелства, както и евентуалните икономически последици от конфликта в Украйна, са индикатор, че е налице несигурност, която би могла да породи съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Независимо от това, Ръководството на Дружеството е убедено, че то ще продължи да осъществява нормална търговска дейност, поради което настоящият финансов отчет е изготвен на база на принципа действащо предприятие.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на оповестеното в т. 2.5. *Консолидиран финансов отчет* от Приложението към индивидуалния финансов отчет. Към 31 декември 2022 година дружеството притежава инвестиции в дъщерни дружества, регистрирани в страната и чужбина.

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

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

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

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Оценяване по справедлива стойност на притежаваните сгради и инвестиционни имоти Оповестяванията на Дружеството относно сградите и инвестиционните имоти са представени в т. 2.11.1., 2.11.4., 3 и 4 от приложението към индивидуалния финансов отчет.	
Дружеството прилага модела на справедлива стойност за оценка на притежаваните и използвани в дейността му сгради и инвестиционни имоти. Политиката на дружеството е да използва външни независими оценители за определяне на справедливата стойност, като е приело, че за сградите, които се използват в дейността му, такава оценка се прави най – малко веднъж на пет години, а инвестиционните имоти се оценяват ежегодно. Оценките на активите е сложен процес, който включва редица предположения, като например очаквани приходи от наем, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други. Поради съществената стойност на тези активи, както и поради специфичния процес на оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.	В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други, включиха: • 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.
Оценка на инвестиции и вземания в дъщерни дружества Оповестяванията на Дружеството по отношение на инвестициите в дъщерни предприятия и вземанията от тях се съдържат в т. 2.11.5., 5, 6 и 29 от приложението към индивидуалния финансов отчет..	
Както е оповестено в индивидуалния финансов отчет, към 31 декември 2022, Дружеството има инвестиции в дъщерни дружества, на стойност 124,118 хил. лв., както и вземания от тях на обща стойност 41,161 хил. лв.	В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха: • ние получихме и се запознахме с финансовите отчети на дъщерните

Прегледът и тестовите на ръководството за индикатори и необходимост от обезценка на тези експозиции (инвестиции и вземания) са направени в контекста на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономически изгоди и доходност, които се очаква да бъдат получени от дъщерните дружества. При изчисленията се прилагат съществени предположения и преценки по отношение оценяването на бъдещата събираемост на вземанията, като се анализира бъдещата събираемост на цялостната експозиция на дружеството към всяко едно от тези лица. Всяко едно от дъщерните дружества бива третирано като отделен обект, генериращ парични потоци, и се вземат предвид редица фактори като: специфика на дейността, бизнес-среда, очакван растеж на обемите на продажби, както и други рискове. Поради това, на тези оценки на ръководството им е присъща несигурност. Поради съществената стойност на тези инвестиции и вземания, и присъщата несигурност при тяхното оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.	предприятията към 31 декември 2022 година. • запознахме се с направените от дружеството анализи на цялостната му експозиция към дъщерните дружества и нейния потенциал на възвращаемост; • извършихме аналитични процедури относно основни показатели за обръщаемостта на вземанията и задълженията от и към дъщерните дружества през предходни и текуща година, както и след края на отчетния период; • направихме оценка и проверка на пълнотата, уместността и адекватност на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет на дружеството относно оценката на инвестициите и вземанията от дъщерни дружества и резултатите от тест за обезценка. • ние прегледахме и оценихме адекватността на оповестяванията на Дружеството относно текущите и нетекущи вземанията.
--	--

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

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за индивидуалния финансов отчет

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

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

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

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

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

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

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като

измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

— достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

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

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

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

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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

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

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет, върху който сме изразили немодифицирано мнение в „Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет“ по-горе.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100 (н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, която е представена като част от доклада за дейността, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнаграждения за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- д) Нефинансовата декларация за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е предоставена и изготвена в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

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

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от съдържанието на декларацията за корпоративно управление и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от

Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в бележка 5 и 7 от приложението към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

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

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали индивидуалния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСС, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указанията относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния

формат на индивидуалния финансов отчет на „Албена“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл „5493004DP1WWECXTZ961-20221231-BG-SEP.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

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

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „5493004DP1WWECXTZ961-20221231-BG-SEP.zip“ и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, съдържащ се в приложения електронен файл „5493004DP1WWECXTZ961-20221231-BG-SEP.zip“, върху който индивидуален финансов отчет изразяваме немодифицирано одиторско мнение, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

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

Приморска одиторска компания ООД е назначена за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 на Албена АД (Дружеството) от общото събрание на Дружеството, проведено на 18 юни 2022 година, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за приемане на одиторски ангажимент от 03 октомври 2022 година.

Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 година на Дружеството представлява втори пълен, непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

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

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

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

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

Приморска Одиторска Компания ООД 086

Илия Илиев 0483

Регистриран одитор

Управител

28 март 2023 година

Варна

До
Акционерите на
Албена АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаният:

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

Приморска одиторска компания ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на Албена АД за 2022 г., съставен съгласно Международните счетоводни стандарти, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 28 март 2023 година.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно индивидуалния годишен финансов отчет на Албена АД за 2022 година, издаден на 28 март 2023 година:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: По наше мнение, приложеният индивидуален годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 година и неговите финансови резултати от дейността, и паричните му потоци за годините, завършващи на тези дати, в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз (ЕС).

2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Албена АД със свързани лица. Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 29 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*.

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

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад *„Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“*, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСС, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на индивидуалния годишен финансов отчет на Албена АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2022 година с дата 28 март 2023 година. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 28 март 2023 година по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.

За Приморска Одиторска Компания ООД 086

Илия Илиев 0483

Регистриран одитор

Управител

28 март 2023 година

Варна