

До  
Общото събрание на акционерите  
на „АЛБЕНА“ АД,

ДОКЛАД НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА "АЛБЕНА"АД  
за  
2022 година

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,  
УВАЖАЕМИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ,

Настоящият доклад се представя на вниманието на акционерите на „Албена“ АД, в изпълнение на изискванията на чл. 108, ал. 1, т. 8 от Закона за независимия финансов одит.

Одитният комитет на „Албена“ АД е избран с решение на Съвета на директорите на „Албена“ АД . Председател - г-жа Мария Нунева.

Функциите на Одитния комитет, съгласно ЗНФО са следните:

1. Наблюдение процесите по финансово отчитане, в „Албена“ АД, като гарантира неговата ефективност;
2. Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол и на системите за управление на рисковете в дружеството;
3. Наблюдение на независимия финансов одит в дружеството;
4. Извършване на преглед на независимостта на регистрирания одитор на дружеството в съответствие с изискванията на глава шеста и седма от закона, както и с член 6 от Регламент /ЕС/ N537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент
5. Изискване копие от сключената задължителна застраховка „Професионална отговорност“ на регистрирания/те одитор/и (одиторско предприятие);
6. Получаваवे допълнителен доклад към одиторския доклад, съгласно чл. 59 и чл. 60 от ЗНФО;
7. Отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите , когато одитираното предприятие разполага с комисия за провеждане на процедура за подбор; когато предприятието разполага с комисия за провеждане на процедура за подбор, одитният комитет наблюдава нейната работа, като въз основа на резултатите от нея предлага на общото събрание на акционерите или

*съдружниците възлагане на одиторския ангажимент в съответствие с изискванията на чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014;*

- 8. Уведомяване чрез своя председател Комисия за публичен надзор над регистрираните одитори, както и органите на управление или контрол на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 в 7-дневен срок от датата на решението;*
- 9. Следи за спазване на изискванията към възнаграждението на регистрирания одитор, съгласно чл. 66 от Закона за независимия финансов одит и уведомява КПНРО, както и Управителя за всяко конкретно решение по чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;*
- 10. Следи за прилагане на принципа на ротация по отношение на регистрирания одитор;*
- 11. Отчита дейността си пред органа по назначаване / изготвя и представя на Годишното общо събрание на акционерите препоръка, относно избора на регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на дружеството за следващата годин/а;*
- 12. Изготвя и чрез своя председател предоставя на Комисия за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си; докладът се изготвя по форма и със съдържание съгласно приета от комисията наредба.*

В изпълнение на тези функции, Одитният комитет докладва следното:

#### *Наблюдаване процесите на финансово отчитане в „Албена“ АД*

През 2022 г. ръководството на „Албена“ АД прилага последователна адекватна счетоводна политика и непосредствено контролира процесите на финансово отчитане в дружеството – инвестиционни имоти, дъщерни дружества, приходи и др. Финансовите отчети са изготвени в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2022 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Дружеството изготвя тримесечни междинни финансови отчети и годишен финансов отчет- индивидуален и консолидиран, които представя в Комисията за финансов надзор и разкрива регламентирана информация на обществеността. Изискванията за своевременно представяне на финансовите отчети и допълнителна информация са спазени.

#### *Наблюдаване ефективността на системите за вътрешен контрол и системите за управление на рисковете*

Ръководството е отговорно за правилното и законосъобразно осъществяване на счетоводството, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за предотвратяване на евентуални злоупотреби и други нередности.



Одитният комитет се запозна с организацията на вътрешния контрол, процедурите на отчетност и комуникацията с независимия одитор. В резултат на извършените проучващи запитвания и наблюдения, одитният комитет констатира, че системите за вътрешен контрол са ефективни.

Одитният комитет се запозна с политиката на дружеството за управление на финансовите рискове.

Ръководството на „Албена“ АД осъществява управление на рисковете на дружеството, чрез прилагане на ефективна система за тяхното прогнозиране и контролиране. При осъществяване на своята текуща, финансова и инвестиционна дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове: кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск.

Одитният комитет на „Албена“ АД констатира, че ръководството на дружеството прилага ефективна система за идентифициране, прогнозиране и контролиране на риска. Рисковете са ограничени в допустими граници и в максимална степен защитават интересите на едноличния акционер.

#### *Наблюдение на независимия финансов одит в предприятието*

Одитният комитет осъществи комуникация с избраният одитор - „Приморска одиторска компания“ ООД с номер 086 от регистъра на ИДЕС с регистриран одитор отговорен за одита Илия Илиев номер 0483. Не са извършвани одиторски дейности от друг одитор и не са ползвани външни експерти.

Анализирани са резултатите от извършените междинни одиторски проверки.

Комуникирани са ключовите одиторски въпроси между независимия одитор, ръководството и одитния комитет на дружеството.

В допълнителни доклади до одитния комитет одитора описва за индивидуалния и консолидирания ГФО: използваната методология, в т.ч. кои обекти на одита са проверени пряко и кои чрез проверка на системите за вътрешен контрол. Описани и аргументирани са въпросите на одита с повишен одиторски риск. Посочени са конкретните обекти които засягат и извършените процедури от одитора, в отговор на този риск.

Докладвани са количествените прагове на същественост.

#### **Относно одит на индивидуален ГФО 2021**

Отговорният одитор е комуникирал с ръководството и одитния комитет и информирал в одиторския си доклад за **индивидуалния ГФО** относно :

- **Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие следното:**

„Обръщаме внимание на оповестеното в т. 2.3. от приложението към индивидуалния финансов отчет, относно приложимостта на принципа за действащо предприятие, както и на оповестеното в т. 38, относно събитията след датата на отчета. Към 31 декември 2021 година стойността на текущите пасиви на Дружеството превишава стойността на текущите му активи с 4,891 хил. лв. Тези обстоятелства, както и евентуалните икономически последици от конфликта в Украйна, са индикатор, че е налице несигурност, която би могла да породии 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. 2.2. от Приложението към индивидуалния финансов отчет. Към 31 декември 2021 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.”

- **Определени ключови одиторски въпроси :**

- Оценяване по справедлива стойност на притежаваните сгради и инвестиционни имоти

Оповестяванията на Дружеството относно сградите и инвестиционните имоти са представени в т.2.9.1., 2.9.3., 3 и 4 от приложението към индивидуалния финансов отчет.

<p>Дружеството прилага модела на справедлива стойност за оценка на притежаваните и използвани в дейността му сгради и инвестиционни имоти.</p> <p>Политиката на дружеството е да използва външни независими оценители за определяне на справедливата стойност, като е приело, че за сградите, които се използват в дейността му, такава оценка се прави най – малко веднъж на пет години, а инвестиционните имоти се оценяват ежегодно.</p> <p>Оценките на активите е сложен процес, който включва редица предположения, като например очаквани приходи от наем, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други.</p> <p>Поради съществената стойност на тези активи, както и поради специфичния процес на оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.</p>	<p>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проучванията относно обективността, независимостта и експертизата на външните оценители.</li> <li>• оценихме верността на входящите данни, заложили в докладите на оценителите.</li> <li>• направихме критичен анализ на основните предположения;</li> <li>• извършихме допълнителни процедури, за да оценим адекватността на получените оценки;</li> <li>• на база на извадка, проверихме изчисленията използвани при оценките;</li> <li>• направихме преглед за пълнота и адекватност на направените оповестявания във финансовия отчет.</li> </ul>
---	---

- Оценка на инвестиции и вземания в дъщерни дружества



Оповестяванията на Дружеството по отношение на инвестициите е дъщерни предприятия вземанията от тях се съдържат в т. 2.9.4., 6 и 35 от приложението към индивидуалния финансов отчет.

<p>Както е оповестено в индивидуалния финансов отчет, към 31 декември 2021, Дружеството има инвестиции в дъщерни дружества, на стойност 124,118 хил. лв., както и вземания от тях на обща стойност 23,249 хил. лв.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</p>
<p>Прегледът и тестовите на ръководството за индикатори и необходимост от обезценка на тези експозиции (инвестиции и вземания) са направени в контекста на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономически изгоди и доходност, които се очаква да бъдат получени от дъщерните дружества.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ние получихме и се запознахме с финансовите отчети на дъщерните предприятия към 31 декември 2021 година.</li> </ul>
<p>При изчисленията се прилагат съществени предположения и преценки по отношение оценяването на бъдещата събираемост на вземанията, като се анализира бъдещата събираемост на цялостната експозиция на дружеството към всяко едно от тези лица. Всяко едно от дъщерните дружества бива третирано като отделен обект, генериращ парични потоци, и се вземат предвид редица фактори като: специфика на дейността, бизнес-среда, очакван растеж на обемите на продажби, както и други рискове. Поради това, на тези оценки на ръководството им е присъща несигурност.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• запознахме се с направените от дружеството анализи на цялостната му експозиция към дъщерните дружества и нейния потенциал на възвращаемост;</li> </ul>
<p>Поради съществената стойност на тези инвестиции и вземания, и присъщата несигурност при тяхното оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• извършихме аналитични процедури относно основни показатели за обръщаемостта на вземанията и задълженията от и към дъщерните дружества през предходни и текуща година, както и след края на отчетния период;</li> <li>• направихме оценка и проверка на пълнотата, уместността и адекватност на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет на дружеството относно оценката на инвестициите и вземанията от дъщерни дружества и резултатите от тест за обезценка.</li> <li>• ние прегледахме и оценихме адекватността на оповестяванията на Дружеството относно текущите и нетекущи вземанията.</li> </ul>

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

„В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски



електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на „Албена“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, приложен в електронния файл „5493004DP1WWECXTZ961-20211231-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 „5493004DP1WWECXTZ961-20211231-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 „5493004DP1WWECXTZ961-20211231-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."

*Отговорният одитор е комуникирал с ръководството и одитния комитет и информирал в одиторския си доклад за **консолидирания ГФО** относно :*

- **Обръщане на внимание** „Обръщаме внимание на оповестеното в т. 43. Събития след края на отчетния период от Приложението към консолидирания финансов отчет:

*„След края на отчетния период 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.“*

*Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос."*



• **Определени ключови одиторски въпроси**

➤ „Оценяване по справедлива стойност на притежаваните сгради и инвестиционни имоти

Оповестяванията на Групата относно сградите и инвестиционните имоти са представени в т. 2.9.1., 2.9.3., 3 и 4 от приложението към консолидирания финансов отчет.

<p>Групата прилага модела на справедлива стойност за оценка на притежаваните и използвани в дейността ѝ сгради и инвестиционни имоти.</p> <p>Политиката на Групата е да използва външни независими оценители за определяне на справедливата стойност, като е приела, че за сградите, които се използват в дейността ѝ, такава оценка се прави най – малко веднъж на пет години, а инвестиционните имоти се оценяват ежегодно.</p> <p>Оценките на активите е сложен процес, който включва редица предположения, като например очаквани приходи от наем, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други.</p> <p>Поради съществената стойност на тези активи, както и поради специфичния процес на оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.</p>	<p>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проучвания относно обективността, независимостта и експертизата на външните оценители.</li> <li>• оценихме верността на входящите данни, заложили в докладите на оценителите.</li> <li>• направихме критичен анализ на основните предположения;</li> <li>• извършихме допълнителни процедури, за да оценим адекватността на получените оценки;</li> <li>• на база на извадка, проверихме изчисленията използвани при оценките;</li> <li>• направихме преглед за пълнота и адекватност на направените оповестявания във финансовия отчет.</li> </ul>
---	---

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

„Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Албена АД за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, приложен в електронния файл 5493004DP1WWECXTZ961-20211231-BG-CON.zip, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 година за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация,



включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

#### *Описание на предмета и приложимите критерии*

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2021 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

#### *Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление*

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

#### *Отговорности на одитора*

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)” на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)” и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажменти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация” (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

#### *Изисквания за контрол върху качеството*

Ние прилагаме изискванията на Международен стандарт за контрол върху качеството (МСКК) 1 и съответно, поддържаме всеобхватна система за контрол



върху качеството, включително документираните политики и процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България. Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФО.

#### *Обобщение на извършената работа*

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

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

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

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

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, съдържащ се в приложения електронен файл 5493004DP1WWECXTZ961-20211231-BG-CON.zip е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ."

Не е констатиран значими пропуски в системата за вътрешен контрол и счетоводната система. Не е установил неспазване на законови и подзаконови нормативни норми и на устава на дружеството. Констатиран е, че възприетата счетоводна политика се прилага системно и последователно и няма промяна спрямо предходни отчетни периоди.



Отговорният одитор декларира предоставен неограничен достъп до лица и информация, свързана с изготвянето на годишния финансов отчет и провеждането на независимия финансов одит. Не е имал съществени затруднения по време на одита.

### **Относно одит на ГФО 2022 г.**

Отговорният одитор е комуникирал с ръководството и одитния комитет и информирал в одиторския си доклад за **индивидуалния ГФО** относно :

- **Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие следното:**

„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 породии 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. 2.6. 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.“

- **Определени ключови одиторски въпроси :**

- **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,

В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други, включиха:

- проучванията относно обективността, независимостта и експертизата на външните оценители.
- оценихме верността на входящите данни, заложиени в докладите



<p>които се използват в дейността му, такава оценка се прави най – малко веднъж на пет години, а инвестиционните имоти се оценяват ежегодно.</p> <p>Оценките на активите е сложен процес, който включва редица предположения, като например очаквани приходи от наем, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други.</p> <p>Поради съществената стойност на тези активи, както и поради специфичния процес на оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.</p>	<p>на оценителите.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• направихме критичен анализ на основните предположения;</li> <li>• извършихме допълнителни процедури, за да оценим адекватността на получените оценки;</li> <li>• на база на извадка, проверихме изчисленията използвани при оценките;</li> <li>• направихме преглед за пълнота и адекватност на направените оповестявания във финансовия отчет.</li> </ul>
--	--

• Оценка на инвестиции и вземания в дъщерни дружества

Оповестяванията на Дружеството по отношение на инвестициите е дъщерни предприятия вземанията от тях се съдържат в т. 2.11.5.,5, 6 и 29 от приложението към индивидуалния финансов отчет.

<p>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.</p> <p>Прегледът и тестовите на ръководството за индикатори и необходимост от обезценка на тези експозиции (инвестиции и вземания) са направени в контекста на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономически изгоди и доходност, които се очаква да бъдат получени от дъщерните дружества.</p> <p>При изчисленията се прилагат съществени предположения и преценки по отношение оценяването на бъдещата събираемост на вземанията, като се анализира бъдещата събираемост на цялостната експозиция на дружеството към всяко едно от тези лица. Всяко едно от дъщерните дружества бива</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ние получихме и се запознахме с финансовите отчети на дъщерните предприятия към 31 декември 2022 година.</li> <li>• запознахме се с направените от дружеството анализи на цялостната му експозиция към дъщерните дружества и нейния потенциал на възвращаемост;</li> <li>• извършихме аналитични процедури относно основни показатели за обръщаемостта на вземанията и задълженията от и към дъщерните дружества през предходни и текуща година, както и след края на отчетния период;</li> <li>• направихме оценка и проверка на пълнотата, уместността и адекватност на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет на дружеството относно</li> </ul>
--	--



<p>третирано като отделен обект, генериращ парични потоци, и се вземат предвид редица фактори като: специфика на дейността, бизнес-среда, очакван растеж на обемите на продажби, както и други рискове. Поради това, на тези оценки на ръководството им е присъща несигурност.</p> <p>Поради съществената стойност на тези инвестиции и вземания, и присъщата несигурност при тяхното оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.</p>	<p>оценката на инвестициите и вземанията от дъщерни дружества и резултатите от тест за обезценка.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ние прегледахме и оценихме адекватността на оповестяванията на Дружеството относно текущите и нетекущи вземанията.</li> </ul>
---	--

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

„В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на „Албена“ АД за годината, завършваща на 31 декември 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 2022 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.“



Отговорният одитор е комуникирал с ръководството и одитния комитет и информирал в одиторския си доклад за **консолидирания ГФО** относно :

- **Обръщане на внимание** „Обръщаме внимание на оповестеното в т. 33. Други оповестявания от Приложението към консолидирания финансов отчет:  
„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 Групата и да доведат до промяна в инвестиционните и планове. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

- **Определени ключови одиторски въпроси**

➤ „Оценяване по справедлива стойност на притежаваните сгради и инвестиционни имоти

Оповестяванията на Групата относно сградите и инвестиционните имоти са представени в т. 2.12.1., 2.12.4., 3 и 4 от приложението към консолидирания финансов отчет.

Групата прилага модела на справедлива стойност за оценка на притежаваните и използвани в дейността ѝ сгради и инвестиционни имоти.

Политиката на Групата е да използва външни независими оценители за определяне на справедливата стойност, като е приела, че за сградите, които се използват в дейността ѝ, такава оценка се прави най – малко веднъж на пет години, а инвестиционните имоти се оценяват ежегодно.

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 съществена 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.



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

„Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Албена АД за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл 5493004DP1WWECXTZ961-20221231-BG-CON.zip, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 година за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

*Описание на предмета и приложимите критерии*

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2022 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

*Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление*

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

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

*Отговорности на одитора*

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)” на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)” и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажменти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация”



(МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

#### *Изисквания за контрол върху качеството*

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

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

#### *Обобщение на извършената работа*

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

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



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

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

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл 5493004DP1WWECXTZ961-20221231-BG-CON.zip е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ."

Не е констатиран значими пропуски в системата за вътрешен контрол и счетоводната система. Не е установил неспазване на законови и подзаконовни нормативни норми и на устава на дружеството. Констатиран е, че възприетата счетоводна политика се прилага системно и последователно и няма промяна спрямо предходни отчетни периоди.

Отговорният одитор декларира предоставен неограничен достъп до лица и информация, свързана с изготвянето на годишния финансов отчет и провеждането на независимия финансов одит. Не е имал съществени затруднения по време на одита.

***Извършване на преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на Закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители***

**Относно одит 2021 г.**

Одитният комитет изиска и получи Декларации за независимост от одиторското дружество „Приморска одиторска компания“ ООД и регистрирания одитор отговорен за одита Илия Илиев, осъществил и отговорен за одита в началото, преди започване на финансовия одит и в края при неговото приключване, преди издаване на одиторския доклад.

Одитният комитет е наблюдавал действията на отговорния одитор по време на одита на ГФО 2021/индивидуален и консолидиран/ и не е констатиран индикации или факти за нарушение на независимостта му и тази на неговия екип.

В резултат на извършения преглед на независимостта на избрания одитор на „Албена“ АД, в съответствие с изискванията на закона и на Регламент /ЕС/ N537/2014 се констатира, че одиторското дружество „Приморска одиторска компания“ ООД и регистрирания одитор отговорен за одита Илия Илиев са вписани в публичните регистри на одиторските дружества и на регистрираните одитори на ИДЕС съответно под номер 086 и номер 0483 отговарят на изискванията за независимост по отношение извършването на независим финансов одит на годишния финансов отчет-индивидуален и консолидиран на „Албена“ АД за 2021 г.

**Относно одит 2022 г.**

Одитният комитет получи Декларации за независимост от одиторското дружество „Приморска одиторска компания“ ООД и регистрирания одитор отговорен за одита Илия Илиев.

Одитният комитет е наблюдавал действията на отговорния одитор по време на одита на ГФО 2022/индивидуален и консолидиран/ и не е констатиран индикации или факти за нарушение на независимостта му и тази на неговия екип.



В резултат на извършения преглед на независимостта на избрания одитор на „Албена“ АД, в съответствие с изискванията на закона и на Регламент /ЕС/ N537/2014 се констатира, че одиторското дружество „Приморска одиторска компания“ ООД и регистрирания одитор отговорен за одита Илия Илиев са вписани в публичните регистри на одиторските дружества и на регистрираните одитори на ИДЕС съответно под номер 086 и номер 0483 отговарят на изискванията за независимост по отношение извършването на независим финансов одит на годишния финансов отчет-индивидуален и консолидиран на „Албена“ АД за 2022 г.

***Проверка наличие и съответствие с законовите изисквания на сключената задължителна застраховка „Професионална отговорност“ на регистрирания/те одитор/и (одиторско предприятие);***

Одиторското дружество ни предостави копие от сключените задължителни застраховки „Професионална отговорност“ в ДЗИ Общо застраховане ЕАД за периода 2022 г. -2023 г. Застрахователните полици отговарят на изискванията на Закона за независим финансов одит и покрива проверявания период.

***Получава допълнителен доклад към одиторския доклад, съгласно чл. 59 и чл. 60 от ЗНФО;***

Одиторското дружество ни предостави допълнителни доклади към одиторските доклади – индивидуален и консолидиран по чл.59 съгласно чл.60 от ЗНФО за одит ГФО 2021 г. и ГФО 2022 г. Одитният комитет се запозна подробно с тях .

***През наблюдавания период одитния комитет не е издавал одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО и не е необходимо следене на размера на възнагражденията за оказани услуги извън одита.***

***Следи за прилагане на принципа на ротация по отношение на регистрирания одитор***

#### **Относно одит 2021 г.**

Одиторското дружество изпълнява ангажимент за одит на индивидуален и консолидиран финансов отчет на „Албена“ АД за **първа година**, съгласно принципа на ротация на регистрирания одитор изискван от чл.65, ал.3 от ЗНФО – най- много 7 последователни години.

#### **Относно одит 2022 г.**

Одиторското дружество изпълнява ангажимент за одит на индивидуален и консолидиран финансов отчет на „Албена“ АД за **втора година**, съгласно принципа на ротация на регистрирания одитор изискван от чл.65, ал.3 от ЗНФО – най- много 7 последователни години.

***Изготвя и чрез своя председател предоставя на Комисия за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си; докладът се изготвя по форма и със съдържание съгласно приета от комисията наредба.***



Одитния комитет представя пред Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори своя доклад за 2022 г. до 31.05.2023 г. във форма утвърдена от същата.

***Препоръка относно избора на регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на ГФО за 2023г. на „Албена“ АД***

НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.65, АЛ.4 И ЧЛ. 108, АЛ. 1, Т. 6 ОТ ЗНФО, ОДИТНИЯТ КОМИТЕТ НА „АЛБЕНА“ АД ПРЕДЛАГА НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА ДА ИЗБЕРЕ **за проверка и заверка на индивидуален и консолидиран ГФО на «Албена» АД за 2023г. „Приморска одиторска компания“ ООД с номер 086 от регистъра на ИДЕС** ДА ИЗВЪРШИ НЕЗАВИСИМ ФИНАНСОВ ОДИТ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА 2023 ГОДИНА.

Настоящият доклад за дейността на одитния комитет се изготвя в два екземпляра , по един за акционерите на дружеството и Одитния комитет.

дата : 16.05.2023 година

ПОДПИСИ : 1. ....

/д.е.с Мария Нунева/

2. ....

/д.е.с Гинка Йорданова/

3. ....

Янко Каменов/