

# АЛБЕНА АД

## *ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ*

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

|   | Страница |
|---|----------|
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ   | 3-4      |
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД               | 5        |
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ                                  | 6        |
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  | 7        |
| <br>  |          |
| ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  | 8-76     |
| <br>  |          |
| 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО  | 8        |
| 2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА  | 10       |
| 3. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ  | 38       |
| 4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ  | 41       |
| 5. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ  | 42       |
| 6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ   | 43       |
| 7. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ  | 45       |
| 8. ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ОЦЕНЯВАНИ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ ПРЕЗ ДРУГ<br>ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД | 45       |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ ЗА НЕТЕКУЩИ АКТИВИ   | 45       |
| 10. НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА  | 45       |
| 11. ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ  | 46       |
| 12. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ   | 46       |
| 13. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ   | 47       |
| 14. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ   | 49       |
| 15. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ  | 50       |
| 16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ  | 50       |
| 17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ  | 51       |
| 18. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ЛИЗИНГ   | 52       |
| 19. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ  | 54       |
| 20. НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ   | 56       |
| 21. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ЛИЗИНГ   | 56       |
| 22. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ                                      | 56       |
| 23. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ  | 57       |
| 24. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ  | 58       |
| 25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ                                | 59       |
| 26. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ   | 59       |
| 27. ДРУГИ ДОХОДИ/ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА, НЕТНО   | 59       |
| 28. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ                                   | 60       |
| 29. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА  | 61       |
| 30. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ   | 61       |
| 31. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ   | 62       |
| 32. РАЗХОДИ ЗА ДАНЫЦИ - ТЕКУЩ ДАΝЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЫЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА                | 62       |
| 33. ФИНАНСИРАНИЯ  | 63       |
| 34. КОНЦЕСИИ  | 64       |
| 35. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА  | 66       |
| 36. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК   | 69       |
| 37. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ   | 75       |
| 38. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД  | 76       |
| 39. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ                    | 76       |
| 40. ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  |          |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**АЛБЕНА АД**  
**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**към 31 декември 2021 година**

|   | Приложения<br>№ | 31 декември<br>2021<br>BGN'000 | 31 декември<br>2020<br>BGN'000 |
|---|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>АКТИВИ</b>   |                 |                                |                                |
| <b>Нетекущи активи</b>  |                 |                                |                                |
| Имоти, машини и съоръжения  | 3               | 377 154                        | 391 911                        |
| Инвестиционни имоти   | 4               | 36 205                         | 35 788                         |
| Нематериални активи   | 5               | 242                            | 370                            |
| Инвестиции в дъщерни предприятия  | 6               | 124 118                        | 124 018                        |
| Инвестиции в асоциирани предприятия   | 7               | 233                            | 233                            |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | 8               | 13                             | 13                             |
| Предоставени аванси за нетекущи активи  | 9               | 1 149                          | 1 375                          |
| Нетекущи вземания от свързани предприятия                                       | 10              | 38 557                         | 16 819                         |
| <b>Общо нетекущи активи</b>   |                 | <b>577 671</b>                 | <b>570 527</b>                 |
| <b>Текущи активи</b>  |                 |                                |                                |
| Материални запаси   | 12              | 4 566                          | 4 338                          |
| Текущи вземания от свързани предприятия   | 13              | 1 313                          | 1 341                          |
| Текущи търговски вземания   | 14              | 1 907                          | 790                            |
| Други вземания  | 15              | 931                            | 743                            |
| Пари и парични еквиваленти  | 16              | 6 122                          | 3 314                          |
| <b>Общо текущи активи</b>   |                 | <b>14 839</b>                  | <b>10 526</b>                  |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>  |                 | <b>592 510</b>                 | <b>581 053</b>                 |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>  |                 |                                |                                |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>   |                 |                                |                                |
| Основен акционерен капитал  |                 | 4 273                          | 4 273                          |
| Изкупени собствени акции  |                 | (1 975)                        | (1 975)                        |
| Резерви   |                 | 319 650                        | 329 938                        |
| Неразпределена печалба  |                 | 158 653                        | 145 238                        |
| <b>Общо собствен капитал</b>  | 17              | <b>480 601</b>                 | <b>477 474</b>                 |
| <b>ПАСИВИ</b>   |                 |                                |                                |
| <b>Нетекущи пасиви</b>  |                 |                                |                                |
| Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг                                  | 18              | 72 772                         | 56 754                         |
| Отсрочени данъци  | 32              | 16 357                         | 16 017                         |
| Финансирания  | 33              | 761                            | 782                            |
| Провизии за задължения  | 19              | 783                            | 821                            |
| Нетекущи задължения към персонала   |                 | -                              | 101                            |
| Нетекущи търговски и други задължения   | 20              | 1 506                          | 4 587                          |
| Нетекущи задължения към свързани предприятия                                    | 22              | -                              | 467                            |
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>   |                 | <b>92 179</b>                  | <b>79 529</b>                  |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

**Текущи пасиви**

|  |    |                |                |
|--|----|----------------|----------------|
| Текущи задължения по заеми и финансов лизинг       | 21 | 10 127         | 11 024         |
| Текущи задължения към свързани предприятия         | 23 | 3 477          | 2 946          |
| Търговски и други задължения                       | 24 | 5 283          | 9 543          |
| Задължения към персонала и за социално осигуряване | 25 | 822            | 516            |
| Финансираня  | 33 | 21             | 21             |
| <b>Общо текущи пасиви</b>                          |    | <b>19 730</b>  | <b>24 050</b>  |
| <b>Общо пасиви</b>                                 |    | <b>111 909</b> | <b>103 579</b> |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>              |    | <b>592 510</b> | <b>581 053</b> |

Приложенията, посочени от страница 8 до страница 76, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 30.03.2022 година

Rada Zaharieva  
Съставител: Baklarova  
(Рада Захариева Баklarова)

Digitally signed by  
Rada Zaharieva  
Baklarova  
Date: 2022.03.30  
13:48:47 +03'00'

Изпълнителен директор:

KRASSIMIR VESSELINOV  
STANEV  
(Красимир Веселинов Станев)

Digitally signed by  
KRASSIMIR VESSELINOV  
STANEV  
Date: 2022.03.30 14:05:04  
+03'00'

Регистриран одитор,  
отговорен за одита:

Илия Илиев 0483

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

“Приморска одиторска компания” ООД 086

Iliya Nedelchev  
Илия

Digitally signed by Iliya  
Nedelchev Iliiev  
Date: 2022.03.30  
15:19:26 +03'00'

Управител:

Илия Илиев

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**АЛБЕНА АД**

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
**за 2021 година**

|   | Приложения № | 31.12.2021 г.<br>BGN'000 | 31.12.2020 г.<br>BGN'000 |
|---|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Приходи   | 26           | 51 892                   | 28 917                   |
| Собестойност на продажбите  | 28           | (48 028)                 | (39 373)                 |
| <b>Брутна печалба</b>   |              | <b>3 864</b>             | <b>(10 456)</b>          |
| Други приходи/загуби от дейността, нетно  | 27           | 8 662                    | 4 700                    |
| Общи и административни разходи  | 28           | (8 746)                  | (6 351)                  |
| <b>Печалба от оперативна дейност</b>  |              | <b>3 780</b>             | <b>(12 107)</b>          |
| Финансови приходи   | 30           | 1 250                    | 3 912                    |
| Финансови разходи   | 31           | (1 768)                  | (3 371)                  |
| <b>Печалба преди облагане с данъци</b>  |              | <b>3 262</b>             | <b>(11 566)</b>          |
| Разход за данък върху печалбата   | 32           | (340)                    | 1 301                    |
| <b>Нетна печалба за периода</b>   |              | <b>2 922</b>             | <b>(10 265)</b>          |
| <b>Друг всеобхватен доход:</b>  |              |                          |                          |
| <b>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</b>  |              |                          |                          |
| Печалби/(Загуби) от преоценка на нетекущи активи                                    |              | -                        | 1 336                    |
| Последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи                          |              | (23)                     | 5                        |
| Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход                  |              | (23)                     | (68)                     |
|   |              |                          | <b>1 273</b>             |
| <b>Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</b> |              |                          |                          |
| Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход                  |              | -                        | -                        |
| <b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>                          |              | <b>(23)</b>              | <b>1 273</b>             |
| <b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>  |              | <b>2 899</b>             | <b>(8 992)</b>           |

Приложенията, посочени от страница 8 до страница 76, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 30.03.2022 година

Съставител:  
 Rada Zaharieva  
 Baklarova  
Digitally signed by Rada Zaharieva  
 Baklarova  
 Date: 2022.03.30 13:49:25 +03'00'  
 (Рада Захариева Бакларова)

Изпълнителен директор:  
 KRASSIMIR  
 VESSELINOV STANEV  
Digitally signed by KRASSIMIR  
 VESSELINOV STANEV  
 Date: 2022.03.30 14:06:05  
 +03'00'  
 (Красимир Веселинов Станев)

Регистриран одитор,  
 отговорен за одита:  
 Илия Илиев 0483

Заверил съгласно доклад на независимия одитор  
 "Приморска одиторска компания" ООД 086

Управител:  
 Илия Илиев

Илия Nedelchev  
 Илев  
Digitally signed by  
 Iliya Nedelchev Iliev  
 Date: 2022.03.30  
 15:20:17 +03'00'

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**АЛБЕНА АД**  
**ИНДИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**за 2021 година**

|  | Приложения № | Основен акционерен капитал | Изкупени собствени акции | Неразпределена печалба | Преоценъчни резерви | Други резерви | Законови резерви | Допълнителни резерви | Общо собствен капитал |
|--|--------------|----------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|---------------|------------------|----------------------|-----------------------|
|  |              | BGN '000                   | BGN '000                 | BGN '000               | BGN '000            | BGN '000      | BGN '000         | BGN '000             | BGN '000              |
| <b>Салдо към 31.12.2019</b>                                |              | <b>4 273</b>               | <b>(1 975)</b>           | <b>154 202</b>         | <b>102 027</b>      | <b>18</b>     | <b>427</b>       | <b>226 844</b>       | <b>485 816</b>        |
| Общ всеобхватен доход за периода                           |              | -                          | -                        | (10 265)               | 1 268               | 5             | -                | -                    | (8 992)               |
| Прехвърляне на преоценъчен резерв в неразпределена печалба |              | -                          | -                        | 651                    | (651)               | -             | -                | -                    | -                     |
| Дивиденди с изтекъл давностен срок                         |              | -                          | -                        | 650                    | -                   | -             | -                | -                    | 650                   |
| <b>Салдо към 31.12.2020</b>                                | <b>17</b>    | <b>4 273</b>               | <b>(1 975)</b>           | <b>145 238</b>         | <b>102 644</b>      | <b>23</b>     | <b>427</b>       | <b>226 844</b>       | <b>477 474</b>        |
| Общ всеобхватен доход за периода                           |              | -                          | -                        | 2 922                  | -                   | (23)          | -                | -                    | 2 899                 |
| Покриване на загуби  |              | -                          | -                        | 10 265                 | -                   | -             | -                | (10 265)             | -                     |
| Дивиденди с изтекъл давностен срок                         |              | -                          | -                        | 228                    | -                   | -             | -                | -                    | 228                   |
| <b>Салдо към 31.12.2021</b>                                | <b>17</b>    | <b>4 273</b>               | <b>(1 975)</b>           | <b>158 653</b>         | <b>102 644</b>      | <b>-</b>      | <b>427</b>       | <b>216 579</b>       | <b>480 601</b>        |

Приложенията, посочени от страница 8 до страница 76, представяват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 30.03.2022 година

Съставител:

Rada Zaharieva  
Baklarova

Digitally signed by Rada Zaharieva Baklarova  
Date: 2022.03.30 13:49:54 +03'00'

(Рада Захариева Бакларова)

Изпълнителен директор:

KRASSIMIR  
VESSELINOV STANEV

Digitally signed by KRASSIMIR VESSELINOV STANEV  
Date: 2022.03.30 14:06:35 +03'00'

(Красимир Веселинов Станев)

Регистриран одитор,

отговорен за одита:

Илия Илиев 0483

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

“Приморска одиторска компания” ООД 086

Управител:

Илия Илиев

Iliya Nedelchev  
Iliev

Digitally signed by Iliya Nedelchev Iliev  
Date: 2022.03.30  
15:20:54 +03'00'

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**АЛБЕНА АД**  
**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**за 2021 година**

|   | Приложения<br>№ | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
|---|-----------------|------------------|------------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                           |                 |                  |                  |
| Постъпления от клиенти  |                 | 50 334           | 37 621           |
| Плащания на доставчици  |                 | (24 600)         | (19 155)         |
| Плащания на персонала и за социалното осигуряване                     |                 | (14 361)         | (10 645)         |
| Получени/изплатени лихви, нетно                                       |                 | (1 104)          | (887)            |
| Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък)                 |                 | (2 208)          | (71)             |
| Платени данъци върху печалбата  |                 | -                | (225)            |
| Получени финансираня  |                 | 5 771            | 3 542            |
| Други постъпления/(плащания), нетно                                   |                 | (58)             | (25)             |
| <b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>                     |                 | <b>13 774</b>    | <b>10155</b>     |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                        |                 |                  |                  |
| Придобиване на имоти, машини, съоръжения                              |                 | (3 943)          | (10 611)         |
| Постъпления от продажба на имоти машини съоръжения                    |                 | -                | 2 253            |
| Плащания за покупка на инвестиции                                     |                 | (100)            | (961)            |
| Постъпления от продажба на инвестиции                                 |                 | -                | 2 141            |
| Предоставени заеми  |                 | (23 104)         | (1 385)          |
| Възстановени предоставени заеми и депозити                            |                 | 101              | 1099             |
| Постъпления от дивиденди  |                 | 349              | 2190             |
| Получени финансираня  |                 | 161              | -                |
| <b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>                  |                 | <b>(26 536)</b>  | <b>(5 274)</b>   |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>                            |                 |                  |                  |
| Получени заеми  |                 | 52 424           | 556              |
| Погасени заеми  |                 | (36 647)         | (10 143)         |
| Погасени задължения по лизингови договори                             |                 | (206)            | (251)            |
| Изплатени дивиденди   |                 | (7)              | (973)            |
| <b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>                      |                 | <b>15 564</b>    | <b>(10 811)</b>  |
| <b>Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти</b> |                 | <b>2 802</b>     | <b>(5 930)</b>   |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари</b>             |                 | <b>3 291</b>     | <b>9 221</b>     |
| Ефект от промяна на валутните курсове                                 |                 | -                | -                |
| <b>Парични средства на 31 декември</b>                                | 16              | <b>6 093</b>     | <b>3 291</b>     |

Приложенията, посочени от страница 8 до страница 76, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 30.03.2022 година

Съставител: Rada Zaharieva Baklarova  
 (Рада Захариева Бакларова)

Изпълнителен директор:

(Красимир Веселинов Станев)

Регистриран одитор,  
 отговорен за одита:  
 Илия Илиев 0483

Заверил съгласно доклад на независимия одитор  
 "Приморска одиторска компания" ООД 086

Управител:  
 Илия Илиев

Iliya  
 Nedelchev  
 Iliev

Digitally signed by  
 Iliya Nedelchev Iliev  
 Date: 2022.03.30  
 15:21:29 +03'00'

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

## **1. Информация за дружеството**

Албена АД („Дружеството“) е акционерно дружество, регистрирано в България, собственик на к.к. Албена - ваканционно селище на българското Черноморие близо до град Варна в Република България.

Албена АД е публично дружество, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа, вписано е в Регистъра на публичните дружества с протокол № 39/05.06.1998 година на Държавната комисия по ценните книжа. Акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса.

### **Седалище и адрес на управление:**

с.Оброчище 9630

к.к. Албена , Административна сграда

обл. Добрич

България

### **1.1. Собственост и управление**

#### **Структура на капитала**

Към 31 декември 2021 разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

| <b>Акционери</b>      | <b>31 декември 2021 година</b> |                               |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|                       | <b>Брой акции</b>              | <b>Акционерно участие в %</b> |
| Албена Холдинг АД     | 2 728 964                      | 63.86%                        |
| УПФ Доверие           | 265 359                        | 6.21%                         |
| ЗУПФ Алианс България  | 166 180                        | 3.89%                         |
| Албена АД             | 40 384                         | 0.95%                         |
| Други юридически лица | 483 359                        | 11.31%                        |
| Физически лица        | 588 880                        | 13.78%                        |
| <b>Общо</b>           | <b>4 273 126</b>               | <b>100%</b>                   |

#### **Управление**

Последните промени в Устава на Дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 08 юли 2011г.

Членовете на Съвета на директорите са избрани за нов 5-годишен мандат, като решението е вписано в Търговския регистър на 05.07.2019 г.

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

„Албена“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от 5 члена, както следва:

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 представява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.



**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

**Лица, натоварени с общо управление**

**Одитен комитет**

Мария Нунева

Гинка Йорданова

Янко Каменов

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 30 март 2022 година.

Дружеството е част от икономическа група и неговото предприятие - майка е **АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД**, което е с едностепенна система на управление Съвет на директорите в следния състав:

Недялка Петрова Великова

Красимир Веселинов Станев

Маргита Петрова Тодорова

Иван Колев Калинков – починал към датата на изготвяне на отчета

Еленка Антонова Атанасова – решение на Общото събрание на акционерите от 30.09.2021 г. за освобождаване

Янко Атанасов Каменов - избран като член на Съвета на директорите с решение на Общото събрание на акционерите от 30.09.2021 г.

**1.2. Предмет на дейност**

Дейността на Дружеството включва:

- предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар;
- предоставяне на информационни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм;
- изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти, собственост на дружеството.

**1.3. Структура на дружеството**

В структурата на дружеството са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. Основната част от персонала в дружеството се назначава сезонно за периода май – октомври. За 2021 година средно списъчния състав е 679 работници и служители (2020 г. – 489 работници и служители).

## **2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

### **2.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет**

Финансовият отчет на **Албена АД** е изготвен 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 2020 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

#### *а) Нови и изменени стандарти*

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2021 година и не са приети за по ранно прилагане от дружеството.

- Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.06.2020 г., приети от ЕК). С тези промени се въвежда практическа целесъобразна мярка, на база, на която всеки лизингополучател може да избере да не преценява дали дадена отстъпка (облекчение) по лизинг, възникнала само като пряка последица от пандемията COVID-19, е изменение на лизинговия договор. Тази мярка се допуска за прилагане и когато са изпълнени едновременно следните условия: а) с промяната в лизинговите плащания се променя възнаграждението за лизинга, като промененото възнаграждение по същество не надхвърля възнаграждението за лизинга, непосредствено предхождащо промяната; б) всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащанията, първоначално дължими на или преди 30 септември 2021 г.; както и в) останалите условия на лизинга не се променят съществено. Лизингополучателят, който прилага практическата целесъобразна мярка, отчита всяка промяна в плащанията по лизинга по същия начин, по който тя би се отчела при прилагането на МСФО 16, ако не представлява изменение на лизинговия договор. Тя не е валидна за лизингодателите.
- Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оповестяване, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените в стандартите, свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти предоставят основно две практически облекчения: а) при определяне и оценка на промени в договорени парични потоци от финансови активи и пасиви и лизингови задължения – като промените в базовите лихвени проценти се отчитат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент; и б) при отчитането на хеджиращи отношения – като се позволи промяна (преразглеждане) в определянето на хеджиращото отношение и на оценката на хеджиращия обект на база парични потоци, поради и в резултат на заместването на прилаганите базови лихвени проценти с други алтернативи. Измененията се прилагат ретроспективно.
- Промени в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените дават право на предприятия, извършващи предимно застрахователна дейност да отложат датата на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2021 г. на 1 януари 2023 г., вместо това тези предприятия могат да продължат да прилагат МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Целта на изменението е да

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

се хармонизира датата на влизане в сила на МСФО 9 с новия МСФО 17 с цел преодоляване на временните счетоводни последици от различните дати на влизане в сила на двата стандарта. С изменението се въвежда и временно освобождаване от специфични изисквания на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия по отношение на прилагане на единна политика за предприятия, използващи метода на собствения капитал по МСС 28. Такива предприятия за годишни периоди, започващи преди 1 януари 2023 г. имат право, но не и задължение да запазят съответната счетоводна политика, прилагана от асоциираното или от съвместното предприятие, когато използват метода на собствения капитал.

От възприемането на тези стандарти, практически приложими за годишни отчетни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2021 г. за предприятията в Република България, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали съществен ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

б) Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти издадени от СМСС, които все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2021 г.,:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща принципи за тяхното признаване, оценяване, представяне и оповестяване. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори – МСФО 4. Той установява нов цялостен модел за отчитането на застрахователните договори, покриващ всички релевантни счетоводни аспекти. Той не е приложим за дейността на дружеството.

- Промени в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и в МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СМСС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време.

- Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Тези промени актуализират МСФО 3, като заменят препратка към стара версия на Концептуалната рамка за финансово отчитане с последната ѝ актуална версия от 2018 г. Те добавят и изключение от принципа на признаване за пасиви и условни задължения, които попадат в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и КРМСФО 21 Задължения за данъци и такси, както и се прави изрично уточнение, че условните активи не се признават към датата на придобиването. Промените се прилагат перспективно.

- Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Тези промени забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно“, които са част от преките разходи, отнасящи се до довеждането на актива до местоположението и

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството, нетни приходи от продажби на произведените артикули по време на самото довеждане на актива до това местоположение и състояние. Вместо това предприятието признава тези приходи от продажба за такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Промените уточняват, че тестването дали активът функционира правилно, всъщност представлява оценка дали техническия и физическия статус и демонстрирани възможности за работа на актива са такива, че той да е в състояние да се използва по предназначение при производство, доставка на стоки или услуги, отдаване под наем или за административни цели. Допълнително, предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението.

- Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Промените специално изясняват, че разходите за изпълнението на задълженията по обременяващ договор са разходите, които са пряко свързани с него, включващи: а) пряк разход на труд и пряк разход на материали; и б) допълнителни разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора по пътя на разпределението - например разпределение на разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения, използвани за изпълнение на този договор. Не се включват административни и други общи разходи, освен ако те не се изрично фактурируеми към контрагента по договор. Промените нанасят и дребна корекция в уточненията за признаването на разходите за обезценка на активи, преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертават, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към началото на годишния период, през който за първи път ги прилага.

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не приети от ЕК). Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно.

- Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени в следните стандарти: а) в МСФО 1 е предоставено облекчение по отношение на дъщерно предприятие, прилагащо за първи път МСФО на по-късна дата от предприятието майка. То оценява в своите индивидуални финансови отчети активите и пасивите по балансовите стойности, които биха били включени в консолидираните финансови отчети на предприятието-майка, по които предприятието майка е придобило дъщерното предприятие. То може в своите финансови отчети да оцени кумулативната разлика от превалутиране за всички дейности в чужбина по балансовата

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

стойност, която би била включена в консолидирания финансов отчет на компанията-майка, на базата на датата на преминаването към МСФО на предприятието-майка, ако не са извършени никакви корекции за целите на процедурите на консолидация и заради ефектите на бизнес комбинацията. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1. Предприятието прилага това изменение за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. По-ранното прилагане е разрешено; б) в МСФО 9 е направено уточнение във връзка с таксите, които се включват в "10 процентния тест" за определяне дали при изменение на даден финансов пасив условията на новия или изменения финансов пасив се различават значително от тези на първоначално признатия. Според промените при определянето на тези такси, предприятието включва само тези, платени или получени между заемополучател и заемотател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заемотателя от името на другия. Предприятието прилага промените към финансовите пасиви, които се изменят в началото или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието първоначално ги прилага; в) в илюстративен пример 13 към МСФО 16 е премахнато илюстративното отчитане на възстановени от лизингодателя разходи за подобрение на лизингов имот с цел елиминиране на всякакво обръкване относно третиране на стимулите по лизинг. Тъй като изменението се отнася за илюстративен пример, който придружава стандарта, а не е част от него, не е посочена дата на влизане в сила; г) в МСС 41 е премахнато изискването предприятията да изключват паричните потоци за плащане на данъци при определянето на справедливата стойност на биологичните активи и земеделската продукция.

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСФО Практическо изявление 2: Оповестяване на счетоводни политики (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не са приети от ЕК).
- Промени в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не са приети от ЕК).

Ръководството на дружеството ще анализира и оцени ефекта от промените върху счетоводната политика и финансовото състояние и не очаква приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти да окаже съществен ефект върху финансовите отчети на дружеството.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със счетоводния модел, основан на възстановимата историческа стойност, с изключение на сградите от имоти, машини и съоръжения, инвестиционните имоти и определени пасиви, които се представят във финансовия отчет по справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2021 година. Предходен отчетен период – 2020 година.

Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Дружеството избира да представя отчета си за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като използва метода „разходи по функционално предназначение“, известен също, като метод "себестойност на продажбите". Дружеството смята, че този метод предоставя по-полезна информация за потребителите на финансовите отчети, тъй като той отразява по-добре начина на водене на дейността от бизнес гледна точка.

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

## **2.2. Консолидиран финансов отчет**

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2021 година съгласно МСФО в сила за 2021 година, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 28 април 2022 година от Съвета на директорите, след която дата, отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

## **2.3. Принцип-предположение за действащо предприятие**

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще.

### *Въздействие на COVID – 19*

Ръководството внимателно анализира продължаващите ефекти от пандемията върху дейността на дружеството. През 2020 година в следствие на пандемия от Covid -19, която обхваща света, в Албена бяха създадени стратегия за работа и план за дезинфекционни мероприятия на територията на ваканционното селище във връзка с недопускане разпространението на Covid -19. През 2021 година стратегията се допълни с мерки свързани с ваксинирането на персонала на комплекса, всички дъщерни дружества, както се даде възможност на гостите на комплекса да се ваксинират във Ваксинационен център Медика. Албена АД беше първият работодател на територията на България, който за да мотивира персонала да се ваксинира, въведе бонус от 500 лв за завършена ваксинация.

Въпреки продължаващото негативно влияние на Covid – 19 върху туристическия бранш през 2021 г. се забелязва постепенно стабилизиране на икономическите показатели на дружеството. Графикът на отваряне на хотелите беше изготвян на база на текущите резервации и финансово обоснован. През сезона бяха отворени 24 обекта за настаняване (от общо 32), в т.ч. хотели и вили, с обща база от 5 391 стаи (от общо 13 716 броя легла). За сравнение през 2020 година бяха отворени 19 хотела с обща база от 3 819 стаи, или 41% увеличение на стаите за настаняване. Приходите от продажби се повишават и през 2021 г. достигат 51 892 хил. лв., с 79 % повече от предходната 2020 г. /28 917 хил. лв./, но все още са с 45 % по-ниски от приходите преди пандемията /93 850 хил. лв – 2019/.

Ръководството няма намерение, нито необходимост да прекрати дейността на дружеството и неговото функциониране. Във връзка с оценката на ръководството, която обхваща период, но не се ограничава до 24 месеца след края на отчетния период, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще са и обстоятелствата, че:

- дружеството е получило аванси за предоставяне на туристически услуги за сезон 2022 година в размер на 2 414 хил.лв.;
- има значителни резерви за покриване на загуби в собствен капитал;

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

- притежава значително недвижимо имущество и инвестиции, които биха могли да бъдат източник на допълнителна ликвидност;
- към настоящия момент направените резервации за сезон 2022 имат ръст спрямо същия период на 2021 г. с 20 %.

#### **2.4. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

#### **2.5. Отчетна валута**

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителният обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, както и курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

#### **2.6. Приблизителни счетоводни оценки**

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Критичните счетоводни преценки и приблизителни оценки са оповестени в Приложение 2.8.

## **2.7. Справедлива стойност**

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Справедливата стойност при първоначално признаване като цяло се равнява на цената на сделката освен в случаите, в които:

- Сделката е сключена по принуда или при форсмажорни обстоятелства
- Пазарът на който се е случила сделката е различен от основния или най-изгодния пазар
- Разчетната единица, представена от цената на сделката, се различава от отчетната единица за актива или пасива, който се оценява по справедлива стойност.

Определяне на справедлива стойност при пазари с ниско ниво на активност

При пазари с ниско ниво на активност:

- Определянето на справедлива стойност зависи от фактите, обстоятелствата и характеристиките на пазара и изисква значителна преценка от страна на оценителя
- Сделките и котировките могат да не са представителни за определяне на справедлива стойност
- Необходим е допълнителен анализ върху сделките и котировките. Ако е необходимо те могат да бъдат коригирани, за да дават по-ясна картина при определянето на справедливата стойност

Вземат се предвид характеристиките на активен пазар, който участник на пазара ще вземе предвид на датата на оценката, като:

- Предполага уговорена сделка между участниците на пазара към датата на оценяване по текущите пазарни условия
- Предполага сделката да бъде извършена на основния пазар, в противен случай на най-изгодния пазар
- За нефинансов актив се взема предвид неговата най-ефективна или висока употреба
- За пасив отразява риска при неизпълнение, включително собствения кредитен риск

Използване с цел максимизиране на стойността, е онова използване на актив, от пазарните участници, което максимизира стойността на актива, и което е:

- Физически възможно
- Правно допустимо
- Финансово осъществимо

Използването с цел максимизиране на стойността обикновено е идентично с (но не винаги) текущата употреба .

Ако няма основен пазар, изходната сделка се извършва в най-изгодния пазар, т.е. на пазара, който максимизира сумата, която ще се получи при продажбата на актива и свежда до минимум на сумата, която би била платена за прехвърляне на пасива (най-ликвидния пазар за Активи/Пасиви).

Основните и най-изгодните пазари са едни и същи в повечето случаи.

Премии/отстъпки се съдържат във Справедливата Стойност(СС), ако те отразяват характеристика на актива/пасива, която участниците на пазара ще вземат предвид при сделка с активен пазар.

Прилагането на *блокиращ фактор* е забранено - Блокиращ фактор: корекция на котирана цена на активен пазар, защото нивото при нормална дневна търговия на пазара не е достатъчно да абсорбира количествата притежавани от предприятието.



**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

Ако пазарната активност спада се използват методи за оценяване.

- Когато има наблюдаема пазарна дейност
- Когато има спад в наблюдаемата пазарна дейност
- Когато обикновено няма проследима пазарна дейност
- Фокусът е върху това дали цените при сделките са сформирани в резултат на обичайна дейност (не продажби при ликвидация или бедствие); активността на пазара не е задължителен фокус.

Същите принципи са приложими за финансови и нефинансови Активи/Пасиви.

Дружеството използва подходящи според обстоятелствата методи за остойностяване, за които има достатъчно налични данни за оценяване на справедливата стойност, като използва максимално съответните наблюдаеми хипотези и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите.

- Подход на пазарните сравнения - използват се цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) Активи/Пасиви;
- Подход на базата на разходите - отразява актуалната сума, която би се изисквала текущо, за да се замени годността на актива (често наричана текуща цена за подмяна);
- Подход на базата на доходите - превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т.е. сконтирана) сума, която отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Всички активи и пасиви, за които се измерва справедливата стойност или са оповестени във финансовите отчети се категоризират в йерархията на справедливата стойност, описана както следва, на базата на най-ниското ниво вход, който е от значение за оценяването на справедливата стойност като цяло.

Йерархията на справедливите стойности се категоризира в три нива на хипотези, използвани при методите за оценяване на справедливата стойност. Категоризацията е в различни нива в йерархията на справедливата стойност на базата на степента, в която входящите данни за измерването са наблюдавани и значението на входящите данни за оценяването на справедливата стойност в тяхната цялост: Йерархията на справедливите стойности предоставящи най-висок ранг на обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви (хипотези от 1-во ниво) и най-нисък - на ненаблюдаемите хипотези (хипотези от 3-то ниво).

Хипотези от 1-во ниво - Обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване.

Хипотези от 2-ро ниво - Други хипотези освен включените в ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено.

Хипотези от 3-то ниво – Ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив. Получени от техники за оценка, които включват входове за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (непазарни фактори)

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, депозитите и кредитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в отчета за финансовото състояние по пазарна стойност (кредити с променлив лихвен процент), поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на отчетната им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет (Приложение 2.8).

## **2.8. Ключови счетоводни преценки и приблизителни оценки**

### ***Полезен живот на дълготрайните материални активи***

Ръководството на дружеството определя очаквания полезен живот и амортизационните норми, прилагани при начисляване на разходите за амортизации, свързани с притежаваните дълготрайни активи. Тази приблизителна оценка се базира на проекция на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда и други фактори.

### ***Обезценка на имоти, машини и съоръжения***

Към датата на всеки годишен финансов отчет ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на имоти, машини и съоръжения. Ако са налице такива индикатори че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

### ***Обезценка на вземания***

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики (Приложения 13 и 14).

### ***Нетната реализуема стойност на материалните запаси***

Определянето на провизия(обезценка) за материалните запаси включва процес на оценка. Балансовата стойност на материалните запаси се обезценява до реализуемата им стойност, когато тяхната себестойност вече може да не бъде възстановяема – например, когато материалните запаси са повредени или остарели изцяло или частично или има спад в

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

продажните им цени. Във всеки случай реализуемата стойност представлява най-добрата оценка на възстановимата стойност и се основава на най-сигурните съществуващи към датата на отчета данни и присъщо включва оценки относно бъдещите очаквания за реализуема стойност. Критериите за определяне на размера на обезценката или отписването се основават на анализ за стареене, техническа оценка и последващи събития. По принцип такъв процес на оценка изисква значителна преценка и може да повлияе на балансовата сума на материалните запаси към датата на отчета (*Приложения 12*).

***Обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества***

На всяка дата на отчета за финансовото състояние ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен акционерен капитал. Като база за прогнозите на паричните потоци преди данъци са използвани финансовите бюджети, разработени от съответните дружества, покриващи три до пет годишен период, както и други средносрочни и дългосрочни планове и намерения за развитието им.

Ключовите предположения, използвани при изчисленията са определени конкретно за всяко дружество и съобразно неговата специфика на дейността, бизнес средата и рисковете.

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

В резултат на направените изчисления към 31 декември 2021г. е призната обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия в размер на 0 хил.лв. (2020г. – 1 826 хил. лв.) (*Приложения 6 и 7*).

***Справедлива стойност***

***Преоценка на сгради от ИМС***

В дружеството е прието преоценката на сградите до тяхната справедлива стойност да се извършва обичайно на 5-годишен период от независими лицензирани оценители. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може да се извършва по-често.

Към 31.12.2020 г. със съдействието на независим лицензиран оценител Атанас Атанасов със Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100100765/14.12.2009г. чрез «Кантора Акорд Плюс» ООД е извършена оценка на сградите до справедлива стойност.

При тази преоценка (Ниво 2 в *йерархията на справедливите стойности*) са приложени следните основни подхода и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на сградите: „Метод на възстановителната/вещната стойност” и “Метод на пряката капитализация (приходна стойност)” за сградите използвани в туристическата дейност и „Метод на пазарните аналози” за оценка на офис сграда. Съотношението между двата метода е приложено индивидуално към всеки обект според характера на обекта, неговите положителни и отрицателни фактори. За водеща величината се избира тази, която отразява по-обективно стойността на имота. Дисконтовият фактор е определен в съответствие с остатъчен експлоатационен срок, отговарящ на вида на сградата и начина и на експлоатация към датата

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

на оценката. Пазарната стойност на оценяваните обекти е получена при съобразяване с местоположението и състоянието на пазара на недвижими имоти.

Приложени средни величини на пряко или косвено наблюдаеми входящи данни:

- при Метода на вещната стойност – цена на ново строителство от 51 лв./кв.м. до 1480 лв./кв.м., допълнителни разходи до 10% и отбив за строителни недостатъци и техническа и икономическа обезценка;
- при Метода на приходната стойност се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на имота като приходната стойност се определя на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база средния предлаган наем в района ;
- при Метода на пазарните аналози – пазарна цена от 500 евро/кв.м. до 968 евро/кв.м., коригирана с корекционни коефициенти за площ и характеристики на имотите.

Преоценената стойност на сградите е докладвана в Приложение № 3.

***Преценка на инвестиционни имоти***

Дружеството е приело да оценява инвестиционните имоти по справедлива стойност. Прието е преоценката на инвестиционните имоти до тяхната справедлива стойност да се извършва ежегодно. Към 31.12.2021 г. със съдействието на независим лицензиран оценител Атанас Атанасов със Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100100765/14.12.2009г., Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на машини и съоръжения № 300100771/17.11.2014г. и Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения № 810100341/16.08.2011г. чрез «Кантора Акорд Плюс» ООД е извършена оценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност. При оценката (*Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности*) са приложени следните основни подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност: за земите „Метод на пазарните аналози”, за сгради „Метод на възстановителната/вещната стойност” и “Метод на пряката капитализация (приходна стойност)”.

От преоценката на инвестиционните имоти до справедлива стойност към 31 декември 2021 г. е призната печалба в размер на 407 хил.лв и загуба от обезценка в размер на 37 хил.лв.

Преоценената стойност на инвестиционните имоти е докладвана в Приложение № 4.

***Приблизителна оценка за отсрочени данъци***

Признаването на отсрочените данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Например Дружеството трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно временните разлики да не бъдат възстановени в предвидимо бъдеще или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди.

Що се отнася до отсрочени данъчни активи реализирането им в крайна сметка зависи от облагаемия доход, който ще е на разположение в бъдеще. Отсрочените данъчни активи се признават само когато е вероятно, че ще има облагаема печалба, срещу която може да се усвои отсроченият данъчен актив и е вероятно, че Дружеството ще реализира достатъчно облагаем доход в бъдещи периоди, за да оползотвори намалението при плащането на данък. Това означава, че Дружеството прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразяват промяната в обстоятелствата, както и данъчни разпоредби. Освен това измерването на отсрочен данъчен актив или пасив отразява начина, по който дружеството очаква да възстанови балансовата стойност на актива или уреди пасива (*Приложение 32*).

### ***Провизии***

Провизиите могат да бъдат разграничени от другите пасиви, защото съществува несигурност относно проявлението им във времето и сумата на сделката. По-типичните провизии, които се отразяват от Дружеството произтичат от задълженията по възстановявания на суми, изпълнение на договори, неуредени спорове и бизнес реструктуриране.

Признаването и оценката на провизиите изискват от Дружеството да направи преценка относно вероятността (ако събитието е по-вероятно, отколкото да не настъпи) изходящ поток от ресурси да се изискват за погасяване на задължение и дали би могла да се даде надеждна оценка на сумата на задължението.

Освен това счетоводната политика на Дружеството изисква признаването на най-добрата оценка на сумата, която ще се изисква за погасяване на задължението и оценката може да се основава на информация, която показва диапазон от стойности. Тъй като признаването се основава на сегашната стойност, то включва съставяне на предположения при адекватна дисконтова ставка, с цел да отрази при подходящ дисконтов процент специфичните за задължението рискове.

В частност що се отнася до провизиите при реструктуриране, изисква се значителна субективна преценка, за да се определи дали задължаващо събитие е настъпило. Всички налични доказателства трябва да бъдат оценени за да се определи дали е достатъчно подробен плана за да създаде валидно очакване за ангажимента на ръководството относно реструктурирането – тоест да се започне изпълнение на плана за реструктуриране или да се обявят основните му характеристики пред онези, които ще са засегнати от него.

### ***Условни активи и пасиви***

Условните пасиви представляват възможни задължения възникващи от минали събития, чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития не изцяло в рамките на контрола на юридическото лице. Те не се признават, а се оповестяват, когато не е достатъчно вероятно, че изходящ поток от ресурси ще бъде необходим за покриване на задължението и сумата на задължението не може да бъде оценена с достатъчна надеждност.

Неизбежно определянето на условен пасив изисква значителни преценка от страна на ръководството.

### ***Актюерски предположения за доходи при пенсиониране***

Плановете за доходи могат да бъдат сложни понеже се изискват актюерски предположения, за да се определи размера на задължението и разхода. Възможно е фактическите резултати да се различават от предполагаемите резултати. Тези разлики са известни като актюерски печалби и загуби. Задълженията по дефинирани/конкретни доходи се измерват с помощта на кредитния метод на прогнозните единици, според който Дружеството трябва да направи надеждна оценка на размера на обезщетенията, които са спечелени в замяна на предоставени услуги в текущия и предходни периоди, използвайки актюерски техники.

В допълнение в случаите, когато се финансират плановете за дефинирани доходи, Дружеството трябва да определи справедливата стойност на активите по плана, на базата на очакваната възвръщаемост от активите по плана, който се изчислява, като се използва прогнозната дългосрочна норма на възвръщаемост.

В резултат кредитния метод на прогнозните единици включва поредица от актюерски преценки. Тези предположения включват демографски предположения като смъртност, текучество, пенсионна възраст и финансови предположения

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

като проценти на отстъпка, нива на заплатите и доходите. Тези предположения са предмет на преценки и могат да се развият съществено различно от очакваното и поради това може да доведат до значително въздействие върху задълженията по дефинирани конкретни доходи. При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на сертифицирани актюери (*Приложение 19*).

**2.9. Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход**

**2.9.1. Имоти, машини и съоръжения**

**Първоначално придобиване**

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за приваждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на имоти, машини и съоръжения, се отчитат като текущ разход.

**Последващо оценяване**

За последваща оценка на имоти, машини и съоръженията, дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – цена на придобиване/без сградите/, минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка. За последваща оценка на сградите се прилага модела на справедливата стойност.

**Последващи разходи**

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от стойността на актива и се признава като текущ разход.

**Амортизация**

Амортизацията се начислява на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Земята не се амортизира. Очаквания полезен живот е както следва:

| <b>Групи активи</b>               | <b>2021 година</b> | <b>2020 година</b> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Сгради                            | от 4 до 100 години | от 4 до 100 години |
| Машини и съоръжения               | от 2 до 50 години  | от 2 до 50 години  |
| Транспортни средства              | от 4 до 20 години  | от 4 до 20 години  |
| Стопански инвентар и други        | от 2 до 20 години  | от 2 до 20 години  |
| Растения носители (лозови масиви) | от 7 до 25 години  | от 7 до 25 години  |

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

#### **Разходи по заеми**

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. През текущия отчетен период са капитализирани разходи по заеми в размер на 5 хил.лв.(2020г. 9 хил.лв.).

#### **2.9.2. Нематериални активи**

Нематериалните активи, придобити от предприятието се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

Предприятието оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен, оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

| <b>Групи активи</b> | <b>2021 година</b> | <b>2020 година</b> |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Програмни продукти  | от 4 до 10 години  | от 4 до 10 години  |
| Други               | от 5 до 20 години  | от 5 до 20 години  |

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с отчетната му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен се отчита загуба от обезценка.

#### **2.9.3. Инвестиционни имоти**

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Сградите, включени в инвестиционните имоти най-често представляват ресторанти, барове и други сгради, използвани като туристически обекти, които не се ползват, но се притежават от Дружеството, за да бъдат отдадени под формата на оперативен наем. Инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, представляваща пазарна цена, определяна от независими оценители ежегодно. Промените в справедливата стойност се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в печалбата или загубата за годината към статия “други доходи/загуби от дейността, нетно” за периода, през който са възникнали. Реализираните

приходи от наеми от инвестиционни имоти се представят в статия „приходи“ /приходи от наеми/ на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към “други доходи/загуби от дейността, нетно” в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Трансфери от и към групата “инвестиционни имоти” се правят, когато има промяна във функционалното предназначение и цели на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. При прехвърляне от “имоти за използване в собствената дейност” към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност на датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се представя като компонент на друг всеобхватен доход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се представя към “преоценъчен резерв – сгради и земи” в отчета за промените в собствения капитал.

#### **2.9.4. Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия**

Инвестициите в дъщерни и асоциирани предприятия се отчитат чрез себестойността метод, според който участията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

В отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход се отчитат приходи от инвестициите само дотолкова, доколкото се получава дял от натрупаната печалба на дружеството, в което е инвестирано, под формата на дивиденди.

Притежаваните от Дружеството инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

При покупка и продажба на инвестиции се прилага датата на сключване на сделката.

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях, на други лица при настъпването на правните основания за това и при загуба на контрола върху бъдещите ползи от инвестициите. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя съответно във „Финансови приходи“ или „Финансови разходи“ на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

#### **2.9.5. Финансови инструменти**

##### **Признаване, оценяване и отписване**

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи(с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по



**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

- а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;
- б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

## **Класификация и последваща оценка**

### Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност и финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

#### *Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност*

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и срочни депозити, инвестиции, държани до падеж и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

#### *Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход*

Тази категория включва капиталови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е както събиране на договорни парични потоци, така и продажби на финансови активи, и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

При първоначалното признаване предприятието е направило неотменим избор да представя в друг всеобхватен доход последващите промени в справедливата стойност на всяка инвестиция в капиталов инструмент, тъй като обичайно притежаваните от него инвестиции в капиталови инструменти не се държат за търгуване в рамките на кратък период от време и предприятието не планира тяхна краткосрочна продажба.

### *Обезценка*

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

*Модифицирани финансови активи*

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби дружеството прилага общ(трестепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

| <b>Етап 1</b>   | <b>Етап 2</b>  | <b>Етап 3</b>  |
|---|--|--|
| Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема. | Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема. | Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема. |

*Оценяване на очаквани кредитни загуби*

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

*Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти и лизингови вземания*

За вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапозони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

#### *Коректив за загуби*

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

#### Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известни с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

#### **Лихви, дивиденди, загуби и печалби**

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата или като промени в собствения капитал. Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Дивиденди от финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход се признават, когато се установи, че дружеството е придобило правото им на получаване.

#### **2.9.6. Материални запаси**

Материалните запаси се посочват по по-ниската от историческата цена и нетната реализуема стойност. Разходът при потребление/изписване се определя по метода “средно претеглена цена” за хранителните продукти в ресторантите и “първа входяща-първа изходяща” за консумативите, за да се подчертае различния им произход и приложение. Материалните запаси се оценяват по цена на придобиване или себестойност, в която се включват транспортните разходи, както и други разходи за придобиване.

Нетната реализуема стойност е равна на очакваната продажна цена, при нормално протичане на дейността, намалена с пряко свързаните с продажбата разходи.

### **2.9.7. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касовите наличности, средства по разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (9% за продажба на основни хотелиерски услуги, ресторантьорски услуги и спортни съоръжения и 20% за доставки и останалите продажби);
- лихвите по получени кредити са включени като плащане за оперативна дейност;
- плащанията, свързани с изграждането на активи по стопански начин (в т.ч. към доставчици и персонала) са включени като плащания за инвестиционна дейност;
- трайно блокираните парични средства не са включени в отчета за паричните потоци
- за целите на паричния поток изплатените дивиденди се включват като плащания за финансова дейност, а получените дивиденди, като постъпления от инвестиционна дейност.

### **2.9.8. Лизинг**

#### *Лизинг*

Даден договор се определя като лизингов, когато е изпълнено условието, този договор да предоставя на клиента правото за контрол на ползване на даден актив за определен период срещу възнаграждение. Правото за контрол за периода на ползване се определя, когато са налице и са спазени едновременно следните две условия:

- Правото да се получат по същество всички икономически изгоди от използването на актива, и
- Правото да се определя начина на използването на актива. Решенията за това как да се ползва актива са свързани с вида, времето, място и степента на неговата експлоатация.

Лизинговият период се определя като период, който включва неотменяемия по договор период на лизинга заедно с периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; както и периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

#### *Лизингополучател*

##### *Първоначално признаване и оценяване*

Лизингополучателят признава “актив с право на ползване” и задължение за лизинг на датата на стартиране на всеки лизинг, т.е. когато той е на разположение за използване. Изключение от това правило са краткосрочни лизингови договори или договори за лизинг на активи на ниска стойност. При първоначалното оценяване “активът с право на ползване” се отчита първоначално по цена на придобиване, която включва: сумата на първоначалната оценка на задължението за лизинг; всички плащания към и преди датата на стартиране на лизинга минус суми за предоставени стимули; всички първоначални преки разходи; и провизията за разходи свързани с демонтиране и преместване на актива.

Съответно, пасивът “задължение за лизинг” се признава първоначално по сегашната стойност на всички лизингови плащания неплатени към този момент, дисконтирана с лихвения процент заложен в договора или с диференциалния лихвен процент по привлечен капитал на наемателя.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

*Последващо оценяване*

При последващото оценяване на “актив с право на ползване” се прилага модела „цена на придобиване“, намалена с натрупана амортизация и начислени обезценки. Ако собствеността на актива ще се прехвърли в края на периода и цената на придобиване отчита тази опция – амортизацията на активът следва да се базира на цялостния полезен живот на актива, в противен случай – за по-краткия от двата, от периода на полезния живот или лизинговия период.

*Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори основният актив, по които е с ниска стойност*

Дружеството прилага освобождаването по реда на МСФО 16 от изискването за признаване на актив „право на ползване“ и задължение по лизинг за краткосрочните си лизингови договори на сгради (наети офиси) и транспортни средства и за лизинговите си договори на активи на ниска стойност, които дружеството счита, че са на ниска стойност като нови и се използват самостоятелно в дружеството, без да са зависими и тясно свързани с други активи. Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, по които основният актив е с ниска стойност се признават директно като текущ разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга и се включват към разходите за външни услуги (в печалбата и загубата за годината).

*Лизингодател*

**Финансов лизинг**

*Първоначално признаване и оценяване*

На датата на стартиране на лизинга се признава финансов актив, вземане, в размер на нетна инвестиция в лизинга. Първоначално оценката на нетната инвестиция включва: всички преки разходи свързани с лизинга; сегашна стойност на лизинговите плащания; и сегашна стойност на всяка гарантирана остатъчна сума, полагаща се на лизингодателя,

*Последващо отчитане*

Последващо лизингодателят признава финансов приход в текущата печалба или загуба за периода на финансовия лизинг, който се определя като се прилага постоянен процент на възвръщаемост на нетната му инвестиция. Лизинговите плащания за периода на лизинга се отчитат срещу намаление на главницата и начисления за вземането по лизинг за лихва.

**Оперативен лизинг**

Лизингодателят продължава да отчита отдадения под оперативен лизинг актив в неговия отчет за финансовото състояние, като признава в текущите си разходи неговата амортизация. Амортизационната политика за наетите активи е последователна с обичайната политика на лизингодателя за подобни активи, освен ако са налице специални условия в лизинговия договор.

Първоначалните преки разходи, възникнали при договарянето и организирането на лизинга се капитализират към стойността на актива и се признават като разход за срока на договора на същата база, както и приходите. Приходът от лизинг се признава на линейна база за периода на лизинговия договор (дори ако той не се получава на такава база), освен ако друга систематична база не е по-представителна за ползите, произтичащи от наетия на лизинг актив.

**2.9.9. Обезценка**

Стойността на активите на предприятието се анализира периодично към края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка

за възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в печалбата или загубата и/или в друг всеобхватен доход.

#### **2.9.10. Провизии**

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очаквания бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там където е подходящо, специфичния за задължението риск.

#### **2.9.11. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство**

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което е определено с чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноските за фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, ДЗПО и за здравно осигуряване през 2021 г. и 2020 г. е в размер на 32,30 % за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. През 2022 г. общият процент към датата на изготвяне на настоящия отчет се запазва 32,30 %.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ” за 2021 г. в размер на 0,4% (за 2020 г. размерът е 0,4%).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, фонд “ГВРС”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при - прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- ✓ неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- ✓ поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

- ✓ при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от brutното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- ✓ при пенсиониране – от 2 до 6 brutни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- ✓ за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

В края на всеки отчетен период дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 brutни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Оценяването на дългосрочните доходи на наети лица се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към края на отчетния период се прави от лицензирани актюери. Задължението, признато в отчета за финансовото състояние, е сегашната стойност на задължението за изплащане на обезщетения към края на отчетния период, заедно с корекциите на задължението, отчетени незабавно в печалби и загуби и актюерските печалби/загуби, възникнали в резултат на корекции и промени на актюерските предположения, отчетени незабавно в друг всеобхватен доход. Очакваните задължения за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като провизии в състава на задълженията към персонала.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

#### **2.9.12. Приходи**

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която задължението за изпълнение е удовлетворено.



### **Приходи от договори с клиенти**

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоката или услугата се прехвърли на клиент. Контролът се определя като способност да се ръководи/направява използването на стоката или услугата и да се получат по същество всички останали ползи от тях. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други предприятия да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

При влизането в сила на договора дружеството оценява стоките или услугите, обещани по договора с клиент, и определя като задължение за изпълнение всяко обещание да прехвърли на клиента или: а) стока или услуга (или набор от стоки или услуги), която е отделна; или б) поредица от отделни стоки или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента.

Приходите се признават при уреждане на задължението за изпълнение според степента на прехвърлянето на контрола по метода „към определен момент във времето“, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента в конкретно определен момент и по метода „в течение на времето“ по начин, отразяващ извършената от предприятието работа по договора.

Приходите се признават в течение на времето, при условие, че е изпълнен един от следните критерии:

а) клиентът едновременно получава и потребява ползите, получени от дейността на дружеството в хода на изпълнение на договора.

б) в резултат от дейността на дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.

в) в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

### *Приходи от продажба на пакетни туристически услуги*

Дружеството предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване(нощувки и хранене) на туристи в собствени хотелски комплекси на база „all inclusive“ , които определя като едно задължение за изпълнение. Дружеството продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като транспортен трансфер, информационен коктейл и др. Дружеството е оценило, че тези допълнителни услуги не са разграничими сами по себе си и в контекста на договора и не представляват отделно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата.

### *Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност*

Като продажби, съпътстващи туристическата дейност дружеството определя ресторантьорски продажби на хранителни продукти и напитки, паркинг услуги, спортно-анимационни и водноатракционни услуги и др. Основната част от другите продажби представляват продажби на напитки, хранителни продукти и кухненска продукция за които е възприет следния подход на отчитане:

### *Приходи от продажби на продукция и стоки*

Дружеството продава основно напитки, хранителни стоки и кухненска продукция чрез ресторантьорската си дейност. Дружеството е оценило, че признаването на приходите от продажба на неговата продукция и стоки ще става по метода

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

„в точно определен *времеви момент*”, когато контролът върху продукцията/стоката се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на продукцията/стоката на клиента на уговорено място.

*Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи*

Дружеството отчита наемни приходи основно от предоставени под наем инвестиционни имоти. Приходите се признават „в течение на период от време” на линейна база в размер на фиксирана сума към съответната дата.

*Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката*

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размер на признатите кумулативно приходи. Дружеството няма практика да предоставя ценови отстъпки, бонуси и др. подобни.

След влизането в сила на договора цената на сделката може да се променя по различни причини, включително разрешаването на събития, свързани с несигурност, или други промени в обстоятелствата, които променят размера на възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на обещаните стоки или услуги. Дружеството разпределя всички последващи промени в цената на сделката към задълженията за изпълнение по договора, на същата основа както при влизането в сила на договора. Следователно предприятието не преразпределя цената на сделката, за да отрази промените в единичните продажни цени, настъпили след влизането в сила на договора. Сумите, разпределени към удовлетворено задължение за изпълнение, се признават като приходи или като намаляване на прихода в периода, през който цената на сделката се променя.

*Възнаграждение, дължимо на клиента*

Възнаграждение, дължимо на клиента, включва суми, които дружеството плаща или очаква да изплати на клиента. Предприятието отчита възнаграждението, дължимо на клиента, като намаление на цената на сделката и следователно на приходите, при признаването на приходите на база етап на завършеност, освен ако плащането към клиента е в замяна на отделна стока или услуга.

*Плащания по договори с клиенти*

Плащанията по договори с клиенти обичайно са дължими към датата или близка до нея дата на удовлетворяване на задълженията за изпълнение и признаване на приходите.

Дружеството обичайно получава аванси от клиенти, които нямат значителен компонент на финансиране. Получените аванси по договори с клиенти и свързаните с тях задължения се представят в отчета за финансовото състояние в „пасиви по договори с клиенти” и/или в приложението към него в „пасиви по договори с клиенти”.

*Оповестяване*

Задълженията за изпълнение по договори с клиенти, по които дружеството е страна имат обичайно първоначален очакван срок на изпълнение до една година. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, дружеството прилага практически целесъобразната мярка, съдържаща се в параграф 121 от МСФО 15 и не оповестява информация за оставащите задължения за изпълнение.

### **Финансови приходи**

Финансовите приходи включват лихви от вложени средства, приходи от промяна на валутните курсове по заеми и депозити, приходи от дивиденди и др.

### **2.9.13. Разходи**

#### **Оперативни разходи**

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

#### **Финансови разходи**

Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, банкови такси, комисионни и др.

### **2.9.14. Корпоративен данък**

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2021 г. (10% за 2020 г.). За 2022 година данъчната ставка е непроменена.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към края на отчетния период.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период. Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи, срещу които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга позиция в отчета за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или позиция.

### **2.9.15. Дарения от правителството**

Даренията от правителството се отчитат по справедлива стойност, когато има достатъчно сигурност, че дарението ще бъде получено и Дружеството ще спазва съпътстващите го условия. Правителствените дарения се разсрочват и системно признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход с цел съпоставянето им със съответните разходи, за чието компенсиране са предназначени. Правителствените дарения, върху дохода, свързани със покупката на имоти, машини и съоръжения се включват към нетекущи активи като разсрочени финансираня от правителството и се признават като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за срока на очаквания полезен живот на съответните активи.

#### **2.9.16. Акционерен капитал и резерви**

Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава, дружеството е длъжно да формира и резерв “фонд Резервен”, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

Когато Дружеството изкупува собствени акции, платената сума, включваща и съответните пряко свързани допълнителни разходи, се изважда от принадлежащия на собствениците на Дружеството капитал, докато обратно изкупените акции не се обезсилят, продадат или преиздадат. Обратно изкупените собствени акции са представени в отчета за финансово състояние по себестойност (цена на придобиване) като с тяхната стойност е намален собственият капитал на дружеството. Когато тези акции по-късно се продадат или преиздадат, всеки приход, нетиран с пряко свързаните допълнителни разходи по транзакцията и съответния данъчен ефект, се включва в капитала, принадлежащ на собствениците на Дружеството, към компонента “неразпределена печалба”.

Преоценъчният резерв – сгради и земя е формиран от:

- а)положителната разлика между балансовата стойност на сградите и техните справедливи стойности към датата на извършване на всяка преоценка; и
- б)положителната разлика между балансовата стойност на имоти, отчитани в групата “имоти, за използване в собствена дейност”, и тяхната справедлива стойност на датата, на която те се трансферират в групата на “инвестиционни имоти”.

Ефектът на отсрочените данъци върху преоценъчния резерв е отразен директно за сметка на този резерв. Преоценъчният резерв се прехвърля към компонента „натрупани печалби”, когато активите се отписват от отчета за финансовото състояние или са напълно амортизирани. Преоценъчният резерв покрива обезценки на активите, с които той е свързан. Той може да бъде използван при реализацията на дивидентната и капиталова политика на дружеството само след прехвърлянето му към компонента ”неразпределена печалба”.

Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди на акционерите на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети в периода, в който е одобрено.

#### **2.9.17. Информация по сегменти**

Отчетен сегмент представлява отграничим компонент на Дружеството, който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на дружеството), чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството, вземащо главните

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

оперативни решения, при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента и оценяване на резултатите от дейността му и за който е налице отделна финансова информация.

Дружеството има един единствен сегмент на отчитане. Дружеството развива своята дейност в България. Основен предмет на дейност е предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По конкретно, това се изразява в следните дейности: хотелиерство; ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; външно-икономическа дейност; предоставяне на информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти; охранителна дейност – в съответствие с действащото законодателство и след получаване на необходимото разрешение. Основният отчетен формат е оперативния, а вторичният е географски.

Дейностите на Дружеството са организирани така, че никоя от тях не съставя отделен сегмент съгласно изискванията на МСФО 8 Оперативни сегменти, т.е. туристическите услуги и свързаните с тях продажби на стоки се предлагат и продават основно като туристически пакети. Всички активи на дружеството се намират в България.

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

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

|                | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|----------------|----------------|----------------|
|                | <b>BGN'000</b> | <b>BGN'000</b> |
| Германия       | 4 442          | 2 096          |
| Румъния        | 17 145         | 8 650          |
| Русия          | 258            | 271            |
| Вътрешен пазар | 15 858         | 10 441         |

#### **2.9.18. Основна нетна печалба на акция /Доход на акция**

Основната нетна печалба на една акция е изчислена на база на нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и среднопретегления брой на държаните обикновени акции през отчетния период.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Нетна печалба на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ**

|                                      | Земи          | Сгради         | Машини и съоръжения | Стопански инвентар и други | Транспортни средства | Растения носители | Активи в процес на изграждане | Общо           |
|--------------------------------------|---------------|----------------|---------------------|----------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|----------------|
|                                      | BGN'000       | BGN'000        | BGN'000             | BGN'000                    | BGN'000              | BGN'000           | BGN'000                       | BGN'000        |
| <b>2020 година</b>                   |               |                |                     |                            |                      |                   |                               |                |
| <b>Отчетна стойност</b>              |               |                |                     |                            |                      |                   |                               |                |
| <b>Салдо към 1 януари</b>            | <b>26 694</b> | <b>328 816</b> | <b>129 632</b>      | <b>44 428</b>              | <b>8 837</b>         | <b>627</b>        | <b>10 714</b>                 | <b>549 748</b> |
| Постъпили                            | -             | -              | 131                 | -                          | -                    | -                 | 8 687                         | 8 818          |
| Транкфер към ИМС                     | -             | 99             | 1 027               | 410                        | -                    | -                 | (1 536)                       | -              |
| Отписани                             | -             | -              | (275)               | (126)                      | (5)                  | -                 | -                             | (406)          |
| Преоценка                            | -             | (39 290)       | -                   | -                          | -                    | -                 | -                             | (39 290)       |
| <b>Салдо към 31 декември</b>         | <b>26 694</b> | <b>289 625</b> | <b>130 515</b>      | <b>44 712</b>              | <b>8 832</b>         | <b>627</b>        | <b>17 865</b>                 | <b>518 870</b> |
| <b>Амортизация</b>                   |               |                |                     |                            |                      |                   |                               |                |
| <b>Салдо към 1 януари</b>            | <b>-</b>      | <b>33 827</b>  | <b>78 748</b>       | <b>33 430</b>              | <b>3 335</b>         | <b>98</b>         | <b>-</b>                      | <b>149 438</b> |
| Начислена за периода                 | -             | 7 520          | 6 192               | 3 426                      | 792                  | 25                | -                             | 17 955         |
| Отписана за периода                  | -             | -              | (273)               | (123)                      | (5)                  | -                 | -                             | (401)          |
| Преоценка                            | -             | (40 033)       | -                   | -                          | -                    | -                 | -                             | (40 033)       |
| <b>Салдо към 31 декември</b>         | <b>-</b>      | <b>1 314</b>   | <b>84 667</b>       | <b>36 733</b>              | <b>4 122</b>         | <b>123</b>        | <b>-</b>                      | <b>126 959</b> |
| <b>Преносна стойност на 1 януари</b> | <b>26 694</b> | <b>294 989</b> | <b>50 884</b>       | <b>10 998</b>              | <b>5 502</b>         | <b>529</b>        | <b>10 714</b>                 | <b>400 310</b> |
| <b>на 31 декември</b>                | <b>26 694</b> | <b>288 311</b> | <b>45 848</b>       | <b>7 979</b>               | <b>4 710</b>         | <b>504</b>        | <b>17 865</b>                 | <b>391 911</b> |
| <b>2021 година</b>                   |               |                |                     |                            |                      |                   |                               |                |
| <b>Отчетна стойност</b>              |               |                |                     |                            |                      |                   |                               |                |
| <b>Салдо към 1 януари</b>            | <b>26 694</b> | <b>289 625</b> | <b>130 515</b>      | <b>44 712</b>              | <b>8 832</b>         | <b>627</b>        | <b>17 865</b>                 | <b>518 870</b> |
| Постъпили                            | -             | -              | 187                 | -                          | -                    | -                 | 1 578                         | 1 765          |
| Транкфер към ИМС                     | 75            | 208            | 189                 | 52                         | -                    | -                 | (524)                         | -              |
| Отписани                             | -             | -              | (230)               | (371)                      | -                    | -                 | -                             | (601)          |
| <b>Салдо към 31 декември</b>         | <b>26 769</b> | <b>289 833</b> | <b>130 661</b>      | <b>44 393</b>              | <b>8 832</b>         | <b>627</b>        | <b>18 919</b>                 | <b>520 034</b> |
| <b>Амортизация</b>                   |               |                |                     |                            |                      |                   |                               |                |
| <b>Салдо към 1 януари</b>            | <b>-</b>      | <b>1 314</b>   | <b>84 667</b>       | <b>36 733</b>              | <b>4 122</b>         | <b>123</b>        | <b>-</b>                      | <b>126 959</b> |
| Начислена за периода                 | -             | 6 508          | 5 810               | 3 388                      | 784                  | 25                | -                             | 16 515         |
| Отписана за периода                  | -             | -              | (223)               | (371)                      | -                    | -                 | -                             | (594)          |
| <b>Салдо към 31 декември</b>         | <b>-</b>      | <b>7 822</b>   | <b>90 254</b>       | <b>39 750</b>              | <b>4 906</b>         | <b>148</b>        | <b>-</b>                      | <b>142 880</b> |
| <b>Преносна стойност на 1 януари</b> | <b>26 694</b> | <b>288 311</b> | <b>45 848</b>       | <b>7 979</b>               | <b>4 710</b>         | <b>504</b>        | <b>17 865</b>                 | <b>391 911</b> |
| <b>на 31 декември</b>                | <b>26 769</b> | <b>282 011</b> | <b>40 407</b>       | <b>4 643</b>               | <b>3 926</b>         | <b>479</b>        | <b>18 919</b>                 | <b>377 154</b> |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване представляват:

|  | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Реконструкция на хотелски комплекси и вилни селища             | 13 482                      | 12 836                      |
| Присъединяване към енергопреносна мрежа                        | 3 162                       | 2 937                       |
| Инфраструктурни съоръжения                                     | 461                         | 339                         |
| Реконструкция и модернизация на административни и други сгради | 1 712                       | 1 684                       |
| Други  | 102                         | 69                          |
| <b>Общо</b>  | <b>18 919</b>               | <b>17 865</b>               |

Активи с право на ползване в състава на Имоти, машини и съоръжения

|                               | Машини и<br>съоръжения | Транспортни<br>средства | Общо         |
|-------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------|
|                               | BGN'000                | BGN'000                 | BGN'000      |
| <b>2020 година</b>            |                        |                         |              |
| <b>Отчетна стойност</b>       |                        |                         |              |
| Салдо към 1 януари            | <u>83</u>              | <u>1 510</u>            | <u>1 593</u> |
| Отписани                      | -                      | (203)                   | (203)        |
| Салдо към 31 декември         | <u>83</u>              | <u>1 307</u>            | <u>1 390</u> |
| <b>Амортизация</b>            |                        |                         |              |
| Салдо към 1 януари            | <u>33</u>              | <u>544</u>              | <u>577</u>   |
| Начислена за периода          | 17                     | 223                     | 240          |
| Отписана за периода           | -                      | (113)                   | (113)        |
| Салдо към 31 декември         | <u>50</u>              | <u>654</u>              | <u>704</u>   |
| <b>Преносна стойност</b>      |                        |                         |              |
| на 1 януари                   | <u>50</u>              | <u>966</u>              | <u>1016</u>  |
| на 31 декември                | <u>33</u>              | <u>653</u>              | <u>686</u>   |
| <b>2021 година</b>            |                        |                         |              |
| <b>Отчетна стойност</b>       |                        |                         |              |
| Салдо към 1 януари            | <u>83</u>              | <u>1 307</u>            | <u>1 390</u> |
| Трансфер към собствени активи | -                      | (79)                    | (79)         |
| Салдо към 31 декември         | <u>83</u>              | <u>1 228</u>            | <u>1 311</u> |
| <b>Амортизация</b>            |                        |                         |              |
| Салдо към 1 януари            | <u>50</u>              | <u>654</u>              | <u>704</u>   |
| Начислена за периода          | 17                     | 199                     | 216          |
| Трансфер към собствени активи | -                      | (71)                    | (71)         |
| Салдо към 31 декември         | <u>67</u>              | <u>782</u>              | <u>849</u>   |
| <b>Преносна стойност</b>      |                        |                         |              |
| на 1 януари                   | <u>33</u>              | <u>966</u>              | <u>686</u>   |
| на 31 декември                | <u>16</u>              | <u>446</u>              | <u>462</u>   |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**Оперативен лизинг**

По договори за оперативен лизинг, през отчетния период дружеството е ползвало недвижими имоти, съоръжения и стопански инвентар, които са чужда собственост. Договорите са краткосрочни или за активи с ниска стойност.

На 20 май 2020 г. е сключен договор с Държавата за отдаване под наем на морски плаж „Батовски“, разположен на територията на Община Балчик, за срок от пет години. Годишната наемна цена за първата година е в размер на 52 хил.лв. За всяка следваща година, годишната наемна цена се индексира, съгласно Методиката за определяне на минималния размер на наемната цена за морските плажове по реда на чл.8, ал.2 и 3 от ЗЧУК, приета с Постановление № 9 от 19.01.2015 г. С допълнително споразумение от 18 август 2020 г. договорът се удължава с 2 години до 26 февруари 2026 г.

За всяка година от договора за наем, Дружеството предоставя гаранцията в размер на 30% от индексирания за предходната годината цена, като гаранцията се внася до 31 декември на съответната година за следващата година.

Общата сума призната като разход по договори за оперативен лизинг за отчетния период е 71 хил.лв (2020 г. – 95 хил.лв). Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно договорите са както следва:

|   | <b>31 декември 2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31 декември 2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|---|---|---|
| <b>Минимални лизингови плащания по периоди:</b>   |   |   |
| До 1 година                                       | 72  | 44  |
| От 2 до 5 години                                  | 284                                       | 185                                       |
| <b>Стойност на минималните лизингови плащания</b> | <b>356</b>                                | <b>229</b>                                |

През текущия период дружеството е предоставило за ползване по договори за оперативен лизинг магазини в хотели, паркинги, водни бази, алеи, офиси. Договорите се сключват ежегодно, като някои от тях са дългосрочни.

Общата сума призната като приход по договори за оперативен лизинг за отчетния период е 1 308 хил.лв. (2020 г. – 1 078 хил.лв. )

Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно договорите са както следва:

|   | <b>31 декември 2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31 декември 2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|---|---|---|
| <b>Минимални лизингови плащания по периоди:</b>   |   |   |
| До 1 година                                       | 227                                       | 1 191                                     |
| От 2 до 5 години                                  | 73  | 40  |
| <b>Стойност на минималните лизингови плащания</b> | <b>300</b>                                | <b>1 231</b>                              |

**Други данни**

Отчетната стойност на **напълно амортизираните** имоти, машини и съоръжения, които се ползват в дейността на дружеството по групи активи е както следва:

|                            | <b>31 декември 2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31 декември 2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|----------------------------|---|---|
| Сгради                     | 594                                       | 594                                       |
| Машини и съоръжения        | 54 636                                    | 50 333                                    |
| Транспортни средства       | 2 076                                     | 1 968                                     |
| Стопански инвентар и други | 26 948                                    | 26 828                                    |
| <b>Общо</b>                | <b>84 254</b>                             | <b>79 723</b>                             |

В дружеството няма **временно неизползвани имоти, машини и съоръжения.**



**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

Като обезпечение по получени банкови заеми има **учредени ипотечи** върху имоти, машини и съоръжения на дружеството с преносна стойност както следва:

|             | <b>31 декември 2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31 декември 2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|-------------|---|---|
| Сгради      | 167 402                                   | 112 691                                   |
| <b>Общо</b> | <b>167 402</b>                            | <b>112 691</b>                            |

Ако сградите се водеха по историческа цена, тяхната стойност щеше да бъде следната:

|                           | <b>31 декември 2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31 декември 2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|---------------------------|---|---|
| Отчетна стойност          | 302 728                                   | 302 521                                   |
| Натрупана амортизация     | (105 212)                                 | (98 488)                                  |
| <b>Балансова стойност</b> | <b>197 516</b>                            | <b>204 033</b>                            |

**4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

|   | <b>Земи</b><br><b>BGN'000</b> | <b>Сгради</b><br><b>BGN'000</b> | <b>В процес на</b><br><b>придобиване</b><br><b>BGN'000</b> | <b>Общо</b><br><b>BGN'000</b> |
|---|-------------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------|
| <b>Салдо към 1 януари 2020</b>  | <b>26 797</b>                 | <b>10 466</b>                   | <b>307</b>   | <b>37 570</b>                 |
| Новопридобити инвестиционни имоти   | -                             | 8                               | 10   | 18                            |
| Отписани инвестиционни имоти  | (1 769)                       | -                               | -  | (1 769)                       |
| Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - увеличение | 28                            | 680                             | -  | 708                           |
| Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - намаление  | (30)                          | (709)                           | -  | (739)                         |
| <b>Салдо към 31 декември 2020</b>   | <b>25 026</b>                 | <b>10 445</b>                   | <b>317</b>   | <b>35 788</b>                 |
| Новопридобити инвестиционни имоти   | -                             | -                               | 47   | 47                            |
| Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - увеличение | 214                           | 193                             | -  | 407                           |
| Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - намаление  | (5)                           | (32)                            | -  | (37)                          |
| <b>Салдо към 31 декември 2021</b>   | <b>25 235</b>                 | <b>10 606</b>                   | <b>364</b>   | <b>36 205</b>                 |

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

|   | <b>2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Следните суми са признати в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход:      |                               |                               |
| Приходи от наеми от инвестиционни имоти   | 1 283                         | 989                           |
| Преки оперативни разходи, възникващи от инвестиционни имоти, които генерират приходи от наеми | (124)                         | (228)                         |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно договорите са както следва:

|   | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Минимални лизингови плащания по периоди:</b>   |                             |                             |
| До 1 година                                       | 409                         | 1 168                       |
| От 2 до 5 години                                  | 504                         | 491                         |
| От 5 до 10 години                                 | 21                          | 99                          |
| Над 10 години                                     | 13                          | 16                          |
| <b>Стойност на минималните лизингови плащания</b> | <b>947</b>                  | <b>1 774</b>                |

**5. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

|                          | Програмни<br>продукти<br>BGN'000 | Други<br>BGN'000 | Общо<br>BGN'000 |
|--------------------------|----------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>2020 година</b>       |                                  |                  |                 |
| <b>Отчетна стойност</b>  |                                  |                  |                 |
| Салдо към 1 януари       | 2 171                            | 1 250            | 3 421           |
| Постъпили                | 3                                |                  | 3               |
| Салдо към 31 декември    | 2 174                            | 1 250            | 3 424           |
| <b>Амортизация</b>       |                                  |                  |                 |
| Салдо към 1 януари       | 1 951                            | 935              | 2 886           |
| Начислена за периода     | 63                               | 105              | 168             |
| Салдо към 31 декември    | 2 014                            | 1 040            | 3 054           |
| <b>Преносна стойност</b> |                                  |                  |                 |
| на 1 януари              | <u>220</u>                       | <u>315</u>       | <u>535</u>      |
| на 31 декември           | <u>160</u>                       | <u>210</u>       | <u>370</u>      |
| <b>2021 година</b>       |                                  |                  |                 |
| <b>Отчетна стойност</b>  |                                  |                  |                 |
| Салдо към 1 януари       | 2 174                            | 1 250            | 3 424           |
| Постъпили                | 26                               | -                | 26              |
| Отписани                 | (16)                             | (33)             | (49)            |
| Салдо към 31 декември    | 2 184                            | 1 217            | 3 401           |
| <b>Амортизация</b>       |                                  |                  |                 |
| Салдо към 1 януари       | 2 014                            | 1 040            | 3 054           |
| Начислена за периода     | 59                               | 95               | 154             |
| Отписана за периода      | (16)                             | (33)             | (49)            |
| Салдо към 31 декември    | 2 057                            | 1 102            | 3 159           |
| <b>Преносна стойност</b> |                                  |                  |                 |
| на 1 януари              | <u>160</u>                       | <u>210</u>       | <u>370</u>      |
| на 31 декември           | <u>127</u>                       | <u>115</u>       | <u>242</u>      |

Отчетната стойност на **напълно амортизираните** нематериални активи, които се ползват в дейността на дружеството по групи активи е както следва:

|                    | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Програмни продукти | 1 924                       | 1 877                       |
| Други              | 820                         | 767                         |
| <b>Общо</b>        | <b>2 744</b>                | <b>2 644</b>                |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

|  | <b>31 декември 2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31 декември 2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|--|---|---|
| <b>Стойност в началото на периода</b>        | <b>127 970</b>                            | <b>127 646</b>                            |
| Обезценка                                    | (3 952)                                   | (3 952)                                   |
| Новопридобити                                | -   | 5   |
| Увеличение на капитала в дъщерни предприятия | 100                                       | 956                                       |
| Продадени                                    | -   | (637)                                     |
| <b>Стойност в края на периода</b>            | <b>124 118</b>                            | <b>124 018</b>                            |

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:**

|  | <b>Процент на инвестицията</b> |                       |
|--|--------------------------------|-----------------------|
|  | <b>31.Декември.21</b>          | <b>31.Декември.20</b> |
| 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:**

|                                     | <b>Процент на инвестицията</b> |                         |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
|                                     | <b>31.Декември.2021</b>        | <b>31.Декември.2020</b> |
| 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:**

|  | <b>Процент на инвестицията</b> |                         |
|--|--------------------------------|-------------------------|
|  | <b>31 декември 2021</b>        | <b>31 декември 2020</b> |
| Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Екострой АД | 67                             | 67                      |
| Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД | 100                            | 100                     |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

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.

Предметът на дейност на дъщерните предприятия е както следва:

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:**

|  |   |
|--|---|
| Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена                        | Специализирана извънболнична дейност  |
| Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена | Специализирана болнична помощ   |
| Албена тур ЕАД – к.к. Албена   | Туристическа агентска и туроператорска дейност  |
| Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско  | Туристическа дейност  |
| Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин                                    | Авиационни услуги, летищна дейност и търговия с горива  |
| Екоагро АД – к.к. Албена   | Селскостопанска дейност   |
| Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна                              | Туристическа дейност  |
| Екострой АД – гр.Добрич  | Строителна дейност  |
| Тихия кът АД – гр.Балчик   | Изграждане и продажба на имоти  |
| Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена                                     | Производство на енергия от възобновяеми енергийни източници   |
| Албена Автотранс АД  | Международен и вътрешен транспорт   |
| Алфа Консулт 2000 ЕООД   | Управление и стопанисване на недвижима собственост  |
| Идис АД  | Управление и стопанисване на недвижима собственост  |
| Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД                             | Придобиване и експлоатация на водни съоръжения и на права за водоползване, доставка на вода за питейно-битови и др. нужди, пречистване на отпадъчни и дъждовни води |

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:**

|                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария | Туристическа дейност          |
| Визит България ЕООД – Румъния       | Туристическа агентска дейност |
| Фламинго Турс Германия              | Туристическа агентска дейност |

**Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:**

|   |  |
|---|--|
| Актив СИП ЕООД - дъщерно дружество на Екострой АД | Управление и стопанисване на недвижима собственост |
| Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД  | Управление и стопанисване на недвижима собственост |

Деятелността на дружество Визит България ЕООД е замразена.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**7. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

|                                | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Стойност в началото на периода | 233                         | 233                         |
| Стойност в края на периода     | <u>233</u>                  | <u>233</u>                  |

**Асоциирани предприятия регистрирани в страната:**

**Процент на инвестицията**

|                                     | 31 декември 2021 | 31 декември 2020 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Здравно учреждение Медика Албена АД | 49               | 49               |
| Бряст Д АД                          | 45.90            | 45.90            |

**8. ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ОЦЕНЯВАНИ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ ПРЕЗ ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**

**Инвестиции в други предприятия регистрирани в страната:**

|                           | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Алианц България АД        | 10                          | 10                          |
| Химко АД                  | 1                           | 1                           |
| Птици и птичи продукти АД | 19                          | 19                          |
| Обезценка                 | (19)                        | (19)                        |
| Градус АД                 | 2                           | 2                           |
| <b>Общо</b>               | <u>13</u>                   | <u>13</u>                   |

**9. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ ЗА НЕТЕКУЩИ АКТИВИ**

|  | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Вземания от трети страни за доставка на имоти, машини и съоръжения | 1 149                       | 1 375                       |
| <b>Общо</b>  | <u>1 149</u>                | <u>1 375</u>                |

**10. НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

|                                | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Вземания по предоставени заеми | 41 258                      | 19 224                      |
| Обезценка                      | (3 204)                     | (2 908)                     |
| Допълнителна парична вноска    | 880                         | 880                         |
| Обезценка                      | (377)                       | (377)                       |
| <b>Общо</b>                    | <u>38 557</u>               | <u>16 819</u>               |

Предоставени са допълнителни парични вноски на Фламинго Турс ЕООД.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**Вземания по предоставени заеми(нето):**

|                       | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
|                       | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>          |
| Приморско клуб ЕАД    | 768                     | 990                     |
| Бялата Лагуна АД      | 37 178                  | 14 727                  |
| МЦ Медика Албена ЕООД | 60                      | 110                     |
| Хотел де Маск АД      | 19                      | 236                     |
| Албена Автотранс АД   | -                       | 219                     |
| Физически лица        | 29                      | 34                      |
|                       | <b>38 054</b>           | <b>16 316</b>           |

Заемите към Бялата Лагуна са с лихвен процент едномесечен Euribor и референтен лихвен процент плюс надбавка, необезпечени, и със краен срок за погасяване до 2032г. Заемът към Приморско клуб ЕАД е безлихвен, със срок на погасяване до 2026 година. Заемите към Хотел де Маск АД са с фиксиран лихвен процент, необезпечени, със срок на погасяване до 2022г. и до 2030г. Заемът към Албена Автотранс АД е с фиксиран лихвен процент, обезпечен е със запис на заповед, със срок на погасяване 2022г. Заемът към МЦ Медика Албена ЕАД е с фиксиран лихвен процент, необезпечен със срок на погасяване до 2023г.

Заемите предоставени на физически лица са със срок на погасяване 2027 година. Заемите са предоставени в лева, при фиксиран лихвен процент и са обезпечени със записи на заповед и с ипотека на недвижим имот.

**11. ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ**

|                      | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
|                      | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>          |
| Вземания по продажби | -                       | 150                     |
| Обезценка            | -                       | (150)                   |
| <b>Общо</b>          | <b>-</b>                | <b>-</b>                |

**12. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ**

|   | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 20</b> |
|---|-------------------------|-----------------------|
|   | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>        |
| Суровини, материали и консумативи           | 2 216                   | 2 374                 |
| Стоки                                       | 963                     | 1 449                 |
| Горива                                      | 67                      | 65                    |
| Готова продукция и незавършено производство | 142                     | 13                    |
| Други стоки                                 | 1 178                   | 437                   |
| <b>Общо</b>                                 | <b>4 566</b>            | <b>4 338</b>          |

**Преглед за обезценка**

Комисия от специалисти в дружеството е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2021 година, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси”. В резултат на този преглед е установено, че наличните към 31 декември 2021 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**13. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

|                                   | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                   | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>          |
| Вземания по предоставени заеми    | 2 280                   | 898                     |
| Обезценка                         | (1 816)                 | (64)                    |
|                                   | <b>464</b>              | <b>834</b>              |
| Вземания по продажби              | 1 058                   | 417                     |
| Обезценка на несъбираеми вземания | (354)                   | (149)                   |
|                                   | <b>704</b>              | <b>268</b>              |
| Вземания по предоставени аванси   | 195                     | 294                     |
| Обезценка                         | (50)                    | (55)                    |
|                                   | <b>145</b>              | <b>239</b>              |
| <b>Общо</b>                       | <b>1 313</b>            | <b>1 341</b>            |

| Анализ на падежите | С ненастъпил падеж | Просрочени до 3 месеца | Просрочени до 6 месеца | Просрочени до 1 година | Просрочени над 1 година | Общо         |
|--------------------|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------|
|                    | BGN'000            | BGN'000                | BGN'000                | BGN'000                | BGN'000                 | BGN'000      |
| Заеми              | 2 120              | 70                     | 70                     | 20                     |                         | 2 280        |
| Продажби           | 11                 | 232                    | 409                    | 184                    | 222                     | 1 058        |
| <b>Общо</b>        | <b>2 131</b>       | <b>302</b>             | <b>479</b>             | <b>204</b>             | <b>222</b>              | <b>3 338</b> |

През 2021 година не е извършено преговаряне на падежните срокове. През 2020 година е извършено преговаряне на вземания по заеми с Албена Автотранс АД, МЦ Медика Албена ЕАД, Хотел де Маск АД и Бялата Лагуна ЕАД.

| <b>Вземания по предоставени заеми:</b> | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>          |
| Приморско клуб ЕАД                     | 207                     | 245                     |
| Албена Автотранс АД                    | 219                     | 199                     |
| Бялата Лагуна ЕАД                      | -                       | 382                     |
| Идис АД                                | 33                      | -                       |
| Физически лица                         | 5                       | 8                       |
| <b>Общо</b>                            | <b>464</b>              | <b>834</b>              |

Заемите са предоставени в лева и евро.

Информацията относно заемите към свързани лица е предоставена в Приложение 10.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

| <b>Вземания по продажби:</b> | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                              | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>          |
| Фламинго турс ЕООД           | 206                     | -                       |
| Еко агро АД                  | 175                     | 6                       |
| Екострой АД                  | 1                       | -                       |
| Бялата Лагуна ЕАД            | 122                     | 120                     |
| Актив СИП ООД                | 2                       | -                       |
| Приморско клуб ЕАД           | 45                      | 2                       |
| МЦ Медика Албена ЕООД        | -                       | 4                       |
| СБР Медика Албена ЕООД       | 152                     | 136                     |
| Интерскай АД                 | 1                       | -                       |
| <b>Общо</b>                  | <b>704</b>              | <b>268</b>              |

  

| <b>Вземания по предоставени аванси:</b> | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>          |
| Еко агро АД                             | 145                     | 194                     |
| МЦ Медика Албена ЕООД                   | -                       | 45                      |
| <b>Общо</b>                             | <b>145</b>              | <b>239</b>              |

През годината са погасени вземания по продажби на стойност 892 хил.лв (2020 г. – 533 хил.лв.), вземания по предоставени заеми и лихви на стойност 212 хил.лв. (2020 г. – 15 хил.лв.) чрез прихващане на задължения по доставки 1 104 хил.лв.

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

|  | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>          |
| <b>Движение в обезценките на вземания от свързани предприятия</b>  |                         |                         |
| <b>Салдо към 1 януари, в т.ч.</b>  | <b>3 498</b>            | <b>3 698</b>            |
| - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца   | 359                     | 340                     |
| - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента   | 3 139                   | 3 358                   |
| <b>Начислени</b>   | <b>2 305</b>            | <b>228</b>              |
| По търговски вземания от свързани предприятия в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | 256                     | 100                     |
| По предоставени заеми на свързани предприятия в т.ч.   | 2 049                   | 128                     |
| - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца   | 2 049                   | 128                     |
| <b>Възстановени</b>  | <b>(20)</b>             | <b>(428)</b>            |
| По търговски вземания от свързани предприятия в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | (19)                    | (250)                   |
| По предоставени заеми на свързани предприятия в т.ч.   | (1)                     | (178)                   |
| - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца   | (1)                     | (6)                     |
| - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента   | -                       | (172)                   |
| <b>Отписани</b>  | <b>(32)</b>             | <b>-</b>                |
| По търговски вземания от свързани предприятия в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | (32)                    | -                       |



**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Салдо към 31 декември в т.ч.   | <u>5 751</u> | <u>3 498</u> |
| - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца                 | 2 407        | 359          |
| - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | <u>3 344</u> | <u>3 139</u> |

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

Начисляването и реинтегрирането на провизии за обезценени вземания е включено в общи и административни разходи, нетно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Стойностите, отчетени по корективната сметка, се отписват, когато няма очаквания за допълнително плащане.

**14. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ**

|                                   | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Вземания от клиенти по продажби   | 3 560                       | 3 516                       |
| Обезценка на несъбираеми вземания | (3 253)                     | (3 491)                     |
|                                   | <u>307</u>                  | <u>25</u>                   |
| Предоставени аванси               | 1 600                       | 765                         |
| <b>Общо</b>                       | <u><u>1 907</u></u>         | <u><u>790</u></u>           |

| Анализ на падежите | С ненастъпил падеж<br>BGN'000 | Просрочени до 3 месеца<br>BGN'000 | Просрочени до 6 месеца<br>BGN'000 | Просрочени до 1 година<br>BGN'000 | Просрочени над 1 година<br>BGN'000 | Общо<br>BGN'000     |
|--------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Продажби           | <u>87</u>                     | <u>193</u>                        | <u>36</u>                         | <u>5</u>                          | <u>3 239</u>                       | <u>3 560</u>        |
| <b>Общо</b>        | <u><u>87</u></u>              | <u><u>193</u></u>                 | <u><u>36</u></u>                  | <u><u>5</u></u>                   | <u><u>3 239</u></u>                | <u><u>3 560</u></u> |

През годината не е извършено предоговаряне на падежни срокове на вземания по продажби (2020 г. - няма).

| Предоставени аванси:                   | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Предплатено концесионно възнаграждение | 1 426                       | -                           |
| За доставка на стоки                   | 41                          | 618                         |
| За доставки на услуги                  | 120                         | 111                         |
| Предплатени суми за застраховки        | 10                          | 36                          |
| Други предплатени суми                 | 3                           | -                           |
| <b>Общо</b>                            | <u><u>1 600</u></u>         | <u><u>765</u></u>           |

През годината са погасени вземания от клиенти по продажби на стойност 386 хил.лв (2020 г.- 372 хил.лв.) и вземания по предоставени заеми на стойност 10 хил.лв (2020 г. – 7 хил.лв.), чрез прихващане на задължения по доставки на стойност 386 хил.лв. и задължения към персонала на стойност 10 хил.лв.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**15. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ**

|                              | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                              | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>          |
| Данъци за възстановяване     | 151                     | 220                     |
| Вземания за финансиране      | 426                     | 235                     |
| Съдебни и присъдени вземания | 32                      | 32                      |
| Други вземания               | 322                     | 256                     |
| <b>Общо</b>                  | <b>931</b>              | <b>743</b>              |

| <b>Данъци за възстановяване включват:</b> | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>          |
| Данък върху добавена стойност             | 151                     | 220                     |
| <b>Общо</b>                               | <b>151</b>              | <b>220</b>              |

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

|  | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>          |
| <b>Движение в обезценките на вземания от несвързани лица</b>                                     |                         |                         |
| <b>Салдо към 1 януари, в т.ч.</b>  | <b>3 641</b>            | <b>3602</b>             |
| - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента                     | 3 641                   | 3 602                   |
| <b>Начислени</b>   | <b>12</b>               | <b>138</b>              |
| По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | 12                      | 138                     |
| <b>Възстановени</b>  | <b>(133)</b>            | <b>(7)</b>              |
| По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | (133)                   | (7)                     |
| <b>Отписани</b>  | <b>(267)</b>            | <b>(92)</b>             |
| По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента | (267)                   | (92)                    |
| <b>Салдо към 31 декември в т.ч.</b>  | <b>3 253</b>            | <b>3 641</b>            |
| - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента                     | 3 253                   | 3 641                   |

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

**16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

|                                       | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                       | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>          |
| Парични средства в безсрочни депозити | 6 029                   | 3 256                   |
| Парични средства в брой               | 64                      | 35                      |
| Блокирани парични средства            | 29                      | 23                      |
| <b>Общо</b>                           | <b>6 122</b>            | <b>3 314</b>            |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции по договори за концесии в размер на 29 хил.лв.

За целите на отчета за паричните потоци, наличните парични средства към края на отчетния период са:

|  | <b>31 декември 2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31 декември 2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|--|---|---|
| Парични средства в брой и в банки                          | 6 122                                     | 3 314                                     |
| Намаление: салда на парични средства с ограничено ползване | (29)                                      | (23)                                      |
| <b>Общо</b>  | <b>6 093</b>                              | <b>3 291</b>                              |

**17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

|   | <b>31 декември 2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31 декември 2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|---|---|---|
| Основен акционерен капитал                | 4 273                                     | 4 273                                     |
| Изкупени собствени акции                  | (1 975)                                   | (1 975)                                   |
| Преоценъчен резерв на сгради              | 93 462                                    | 93 462                                    |
| Преоценъчен резерв на инвестиционни имоти | 9 182                                     | 9 182                                     |
| Законови резерви                          | 427                                       | 427                                       |
| Резерви от актюерски печалби и загуби     | -   | 23  |
| Допълнителен резерв                       | 216 579                                   | 226 844                                   |
| Неразпределена печалба                    | 155 731                                   | 155 503                                   |
| Текуща печалба                            | 2 922                                     | (10 265)                                  |
| <b>Общо собствен капитал</b>              | <b>480 601</b>                            | <b>477 474</b>                            |

**Основен акционерен капитал**

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

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

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

Към 31.12.2021 г. Албена АД притежава 40 384 бр. собствени акции на стойност 1 975 хил.лв. представени в настоящия финансов отчет в позиция “придобити собствени акции”.

**Преоценъчни резерви**

Преоценъчният резерв на сгради към 31.12.2021г. е в размер на 93 462 хил.лв. (към 31.12.2020г. –93 462 хил.лв), нетно от данъци и възниква след 2002г. като резултат от възприемането на алтернативно счетоводно третиране на МСС 16 за последваща оценка на сградите на дружеството по справедлива стойност.

Преоценъчният резерв, формиран от прекласифициране на земи и сгради от имоти, машини и съоръжения към инвестиционни имоти е в размер на 10 203 хил.лв. (към 31.12.2020г.- 10 203 хил.лв.), за който е начислен отсрочен данъчен пасив в размер на 1 021 хил.лв. (към 31.12.2020 г. -1 021 хил.лв.), нетно – 9 182 хил.лв. (към 31.12.2020г. – 9 182 хил.лв.)

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

**Законови резерви**

Законовите резерви в размер на 427 хил.лв. към 31.12.2021г., представляват 10 % от регистрирания капитал и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и Устава на дружеството и не подлежат на разпределение между акционерите (към 31.12.2020г. – 427 хил.лв.)

**Резерви от актюерски печалби и загуби**

Акумулира преоценки на нетни пасиви по планове с дефинирани доходи, произтичащи от актюерски печалби и загуби, признати в друг всеобхватен доход.

**Допълнителни резерви**

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на дружеството – 216 579 хил.лв. (към 31.12.2020г. – 226 844 хил.лв.).

**Неразпределена печалба**

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 155 731 хил.лв и печалба от текущия отчетен период в размер на 2 922 хил.лв.

**Основна нетна печалба на акция**

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

|  | 31 декември 2021 | 31 декември 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Средно претеглен брой на обикновени акции            | 4 232 742        | 4 232 742        |
| Нетна печалба, принадлежаща на акционерите (BGN'000) | 2 922            | (10 265)         |
| <b>Основна нетна печалба на акция (BGN)</b>          | <b>0,69</b>      | <b>(2,43)</b>    |

Нетната печалба на акция с намалена стойност е равна на основната нетна печалба на акция, тъй като дружеството не разполага с инструменти, които биха могли да се конвертират в акции.

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

**18. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ЛИЗИНГ**

|                        | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Получени банкови заеми | 72 763                      | 56 502                      |
| Задължения по лизинг   | 9                           | 252                         |
| <b>Общо</b>            | <b>72 772</b>               | <b>56 754</b>               |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**Получени банкови заеми**

| Вид<br>валута              | Договорена<br>сума на<br>заема<br>'000 | Падеж         | 31.12.2021                  |                           | 31.12.2020      |                             |                           |                 |
|----------------------------|--|---------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------|
|                            |  |               | Нетекуща<br>част<br>BGN'000 | Текуща<br>част<br>BGN'000 | Общо<br>BGN'000 | Нетекуща<br>част<br>BGN'000 | Текуща<br>част<br>BGN'000 | Общо<br>BGN'000 |
| <b>Инвестиционни заеми</b> |  |               |                             |                           |                 |                             |                           |                 |
| Евро                       | 10 230                                 | 31.01.2022 г. | -                           | -                         | -               | 690                         | 1 424                     | 2 114           |
| Евро                       | 10 000                                 | 31.01.2023 г. | -                           | -                         | -               | 5 391                       | 1 372                     | 6 763           |
| Евро                       | 5 113                                  | 28.02.2025 г. | -                           | -                         | -               | 4 713                       | 749                       | 5 462           |
| Евро                       | 1 430                                  | 14.12.2026 г. | 1 494                       | 343                       | 1 837           | 1 837                       | 331                       | 2 168           |
| Лева                       | 16 000                                 | 20.10.2023 г. | -                           | -                         | -               | 12 941                      | 1 492                     | 14 433          |
| Лева                       | 16 000                                 | 28.02.2025 г. | 7 856                       | 3 934                     | 11 790          | 11 788                      | 3 933                     | 15 721          |
| Лева                       | 20 536                                 | 31.10.2025 г. | 16 617                      | 2 523                     | 19 140          | 19 142                      | 1 524                     | 20 666          |
| Лева                       | 51 425                                 | 06.10.2030 г. | 46 796                      | 3 085                     | 49 881          | -                           | -                         | -               |
| <b>Общо</b>                |  |               | <b>72 763</b>               | <b>9 885</b>              | <b>82 648</b>   | <b>56 502</b>               | <b>10 825</b>             | <b>67 327</b>   |

Получените инвестиционни заеми в евро са договорени при лихвен процент определен на база месечен EURIBOR плюс надбавка (2020 г.: месечен EURIBOR плюс надбавка). Получените инвестиционни заеми в лева са договорени при лихвен процент определен на база Референтен лихвен процент плюс надбавка или ОЛП на БНБ плюс надбавка. Обезпеченията по заеми са оповестени в Приложение 3.

**Задължения по лизинг**

По договор за финансов лизинг в дружеството са наети специализирани и леки автомобили и оборудване. Нетната преносна стойност на тези активи в размер на 462 хил.лв. (2020 г. – 686 хил.лв.) е включена в състава на имоти, машини и съоръжения.

Разходите за лихви по финансов лизинг за отчетния период са 12 хил.лв. (2020 г. 14 хил.лв.)

Оставащите срокове и сегашната стойност на минималните лизингови вноски съгласно договорите са както следва:

|   | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Минимални лизингови вноски по периоди:</b>           |                             |                             |
| До 1 година   | 245                         | 206                         |
| От 2 до 5 години  | 9                           | 254                         |
| <b>Общо:</b>  | <b>254</b>                  | <b>460</b>                  |
| <b>Очаквана сума на лихвата</b>                         | <b>(3)</b>                  | <b>(9)</b>                  |
|   | <b>251</b>                  | <b>451</b>                  |
| <b>Сегашна стойност на минималните лизингови вноски</b> |                             |                             |
| От тях:   |                             |                             |
| <b>Текущи</b>   | <b>242</b>                  | <b>199</b>                  |
| <b>Нетекущи</b>   | <b>9</b>                    | <b>252</b>                  |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

|   | Салдо на<br>31.12.2020 | Парични промени |                 | Промени с непаричен<br>характер |  | Салдо на<br>31.12.2021 |
|---|------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------|--|------------------------|
|   |                        | постъпления     | плащания        | придобивания                    | Промени от<br>преоценки,<br>лихви и<br>такси |                        |
| Дългосрочни заеми                           | 67 327                 | 51 424          | (37 513)        |                                 | 1 410  | 82 648                 |
| Лизингови пасиви                            | 451                    |                 | (212)           |                                 | 12   | 251                    |
| <b>Общо пасиви от<br/>финансова дейност</b> | <b>67 778</b>          | <b>51 424</b>   | <b>(37 725)</b> |                                 | <b>1 422</b>                                 | <b>82 899</b>          |

**19. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

|   | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Провизии за задължения към персонала при пенсиониране | 172                         | 210                         |
| Провизии на задължения към доставчици                 | 611                         | 611                         |
| <b>Общо</b>   | <b>783</b>                  | <b>821</b>                  |

Провизии за задължения към доставчици представляват задължения към доставчици на консумативи, които дружеството претендира като неточно определени количества на разхода.

Задължения към персонала при пенсиониране включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2021 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател или група предприятия през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране. За определяне на тези задължения дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер Ангел Костов Терзиев Лиценз № 03-АО/19.04.2007 г.

|   | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари</b>    | <b>210</b>                  | <b>352</b>                  |
| Разходи за периода  | 106                         | 120                         |
| Извършени плащания през периода                                   | (168)                       | (257)                       |
| Последващи оценки на планове с дефинирани доходи                  | 24                          | (5)                         |
| <b>Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември</b> | <b>172</b>                  | <b>210</b>                  |

Сумите, признати във всеобхватния доход във връзка с тези планове за дефинирани доходи, са както следва:

| Разходи за периода:   | 2021<br>BGN'000 | 2020<br>BGN'000 |
|---|-----------------|-----------------|
| Разход за лихви   | 3               | 3               |
| Разход за текущ трудов стаж   | 103             | 117             |
| <b>Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи,<br/>признати в печалби или загуби</b> | <b>106</b>      | <b>120</b>      |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

| <b>Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:</b>  | <b>2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения                   | (29)                          | (91)                          |
| Актюерски (печалби)/загуби, възниквани от промени във финансовите предположения                   | 53                            | 86                            |
| <b>Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход</b> | <b>24</b>                     | <b>(5)</b>                    |

Основните предположения, използвани за целите на актюерските изчисления, са следните:

|                           | <b>2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Дисконтов процент         | 1%                            | 1%                            |
| Очакван ръст на заплатите | 1%                            | 1%                            |

- смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2018 – 2020 година на НСИ с направени допълнителни модификации;

- темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на дружеството през следващите две години;

- момент на пенсиониране – при определяне на момента на пенсиониране за всички лица, работещи на трудов договор в дружеството се предполага, че те ще се пенсионират според изискването за пенсия за осигурителен стаж и възраст за работещите при условията на трета категория труд.

Значимите актюерски предположения за определяне на задължението по планове за дефинирани доходи са: дисконтов процент, темп на текучество, ръст на заплатите и смъртност. Анализът на чувствителността, представен по-долу, се основава на разумно възможните промени в съответните предположения, настъпващи в края на отчетния период, докато всички останали предположения се приема, че остават непроменени.

| <b>Значителни предположения</b> | <b>Изменение</b> | <b>Ефект за 2021 г.</b><br><b>BGN'000</b> |
|---------------------------------|------------------|---|
| Дисконтов процент               | +0,25%           | (3)                                       |
| Дисконтов процент               | -0,25%           | 3   |
| Текучество на персонала         | 1%               | (11)                                      |
| Текучество на персонала         | -1%              | 11  |
| Възнаграждение                  | 1%               | 12  |
| Възнаграждение                  | -1%              | (11)                                      |
| Таблица смъртност               | + 1 година       | 2   |
| Таблица смъртност               | - 1 година       | (2)                                       |

**Матуритет на пенсионното задължение**

|                   | <b>31 декември 2021</b>                |  | <b>31 декември 2020</b>                |  |
|-------------------|--|--|--|--|
|                   | <b>Настоящ размер на обезщетенията</b> | <b>Очакван размер на обезщетенията</b> | <b>Настоящ размер на обезщетенията</b> | <b>Очакван размер на обезщетенията</b> |
| До 1 година       | 43                                     | 55                                     | -                                      | -                                      |
| От 1 до 5 години  | 43                                     | 150                                    | 121                                    | 154                                    |
| От 5 до 10 години | 67                                     | 653                                    | 44                                     | 136                                    |
| Над 10 години     | 19                                     | 1 699                                  | 45                                     | 1 516                                  |
|                   | <b>172</b>                             | <b>2 557</b>                           | <b>210</b>                             | <b>1 806</b>                           |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**20. НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

|                                       | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Пасиви по договори с клиенти          | 253                         | 2 167                       |
| Задържани суми за гаранционни ремонти | 1 253                       | 2 317                       |
| Задължения към доставчици             | -                           | 103                         |
| <b>Общо</b>                           | <b>1 506</b>                | <b>4 587</b>                |

**21. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ЛИЗИНГ**

|                        | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Получени банкови заеми | 9 885                       | 10 825                      |
| Задължения по лизинг   | 242                         | 199                         |
| <b>Общо</b>            | <b>10 127</b>               | <b>11 024</b>               |

Условията по банковите заеми и лизинг са оповестени в Приложение 18.

**22. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

|                                       | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Задължения по доставки                | -                           | 367                         |
| Задържани суми за гаранционни ремонти | -                           | 100                         |
| <b>Общо</b>                           | <b>-</b>                    | <b>467</b>                  |

**Задължения по доставки:**

|             | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Екострой АД | -                           | 237                         |
| Бряст Д АД  | -                           | 130                         |
| <b>Общо</b> | <b>-</b>                    | <b>367</b>                  |

**Задържани суми за гаранционни ремонти:**

|             | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Екострой АД | -                           | 100                         |
| <b>Общо</b> | <b>-</b>                    | <b>100</b>                  |



**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**23. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

|                                       | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Задължения по доставки                | 431                         | 411                         |
| Пасиви по договори с клиенти          | 2 414                       | 2 476                       |
| Задържани суми за гаранционни ремонти | 131                         | 59                          |
| Задължение по получени заеми          | 501                         |                             |
| <b>Общо</b>                           | <b>3 477</b>                | <b>2 946</b>                |

| Анализ на падежите | С ненастъпил падеж<br>BGN'000 | Просрочен и до 3 месеца<br>BGN'000 | Просрочени до 6 месеца<br>BGN'000 | Просрочени до 1 година<br>BGN'000 | Просрочени над 1 година<br>BGN'000 | Общо<br>BGN'000 |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Доставки           | 401                           | 21                                 | 9                                 | -                                 | -                                  | 431             |
| Заеми              | 501                           | -                                  | -                                 | -                                 | -                                  | 501             |
| Гаранции           | 131                           | -                                  | -                                 | -                                 | -                                  | 131             |
| <b>Общо</b>        | <b>1 033</b>                  | <b>21</b>                          | <b>9</b>                          | <b>-</b>                          | <b>-</b>                           | <b>1 063</b>    |

През 2021 не е извършвано предроговаряне на падежните срокове. (2020 г. – 467 хил.лв.).

**Пасиви по договори с клиенти представляват задължения по получени аванси от:**

|                    | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Албена тур ЕАД     | 2 414                       | 2 208                       |
| Фламинго Турс ЕООД | -                           | 68                          |
| Еко Агро АД        | -                           | 200                         |
| <b>Общо</b>        | <b>2 414</b>                | <b>2 476</b>                |

**Задължения по доставки:**

|                                     | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Албена Автотранс АД                 | 16                          | 57                          |
| Екострой АД                         | 254                         | 126                         |
| Интерскай АД                        | -                           | 2                           |
| Албена тур ЕАД                      | 20                          | 72                          |
| Фламинго Турс ЕООД                  | -                           | 21                          |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | 10                          | -                           |
| Бряст Д АД                          | 131                         | 133                         |
| <b>Общо</b>                         | <b>431</b>                  | <b>411</b>                  |

**Задържани суми за гаранционни ремонти:**

|             | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Екострой АД | 130                         | 27                          |
| Бряст Д АД  | 1                           | 32                          |
| <b>Общо</b> | <b>131</b>                  | <b>59</b>                   |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**24. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

|                                       | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Задължения към доставчици             | 1 407                       | 2 425                       |
| Пасиви по договори с клиенти          | 2 642                       | 5 388                       |
| Задържани суми за гаранционни ремонти | 554                         | 883                         |
| Задължение за дивиденди               | 486                         | 722                         |
| Данъчни задължения                    | 126                         | 84                          |
| Други задължения                      | 68                          | 41                          |
| <b>Общо</b>                           | <b>5 283</b>                | <b>9 543</b>                |

| Анализ на падежите | С ненастъпил падеж<br>BGN'000 | Просрочени до 3 месеца<br>BGN'000 | Просрочени до 6 месеца<br>BGN'000 | Просрочени до 1 година<br>BGN'000 | Просрочени над 1 година<br>BGN'000 | Общо<br>BGN'000 |
|--------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Доставки           | 776                           | 275                               | 33                                | 27                                | 296                                | 1 407           |
| Гаранции           | 554                           |                                   |                                   |                                   |                                    | 554             |
| <b>Общо</b>        | <b>1 330</b>                  | <b>275</b>                        | <b>33</b>                         | <b>27</b>                         | <b>296</b>                         | <b>1 961</b>    |

През 2021 не е извършвано предоговаряне на падежните срокове (2020 г. - задължения по доставки - 103 хил.лв.; гаранции - 2317 хил.лв.)

Дружеството е договорило с основните си доставчици разсрочено плащане от 7 до 30 дни.

| Пасиви по договори с клиенти                        | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Авансово получени наеми                             | 533                         | 1 178                       |
| Краткосрочни аванси от туроператори и други клиенти | 2 109                       | 4 210                       |
| <b>Общо</b>   | <b>2 642</b>                | <b>5 388</b>                |

| Данъчни задължения:                      | 31 декември 2021<br>BGN'000 | 31 декември 2020<br>BGN'000 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Корпоративен данък                       |                             |                             |
| Данък върху доходите на физическите лица | 78                          | 61                          |
| Данъци върху разходите                   | 44                          | 23                          |
| Туристически данък                       | 1                           | -                           |
| Местни данъци и такси                    | 3                           | -                           |
| <b>Общо</b>                              | <b>126</b>                  | <b>84</b>                   |

До датата на издаване на настоящият отчет в дружеството са извършени ревизии и проверки както следва:

- По данък добавена стойност – ревизия до 31.12.2014 година; проверка до 31.08.2020 година
- Пълна данъчна ревизия – до 31.12.2014 година
- Национален осигурителен институт – до 31.12.2014 година.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ**

|   | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | <b>BGN'000</b>          | <b>BGN'000</b>          |
| Заплати и възнаграждения в т.ч.               | 551                     | 347                     |
| <i>Тантиеми, дължими до 12 м.</i>             | 26                      | 44                      |
| Задължения за социално и здравно осигуряване  | 169                     | 98                      |
| Неизползвани отпуски                          | 86                      | 60                      |
| Социални и здравни осигуровки върху отпуските | 16                      | 11                      |
| <b>Общо</b>                                   | <b>822</b>              | <b>516</b>              |

**26. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ**

|  | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>BGN'000</b> | <b>BGN'000</b> |
| Приходи от продажба на туристически услуги (пакети)          | 43 184         | 23 096         |
| Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност | 6 115          | 3 736          |
| Приходи от наеми   | 2 592          | 2 067          |
| Други приходи  | 1              | 18             |
| <b>Общо</b>  | <b>51 892</b>  | <b>28 917</b>  |

Приходите, признати през отчетния период, които са били включени в салдото на пасивите по договори с клиенти към началото на периода са на стойност 4 184 хил.лв.

**27. ДРУГИ ДОХОДИ/ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА – НЕТНО**

|  | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>BGN'000</b> | <b>BGN'000</b> |
| Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:             | <b>370</b>     | <b>-31</b>     |
| - загуби от справедлива стойност                           | (37)           | (739)          |
| - печалби от справедлива стойност                          | 407            | 708            |
| Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения          | -              | 2256           |
| Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения | -              | (1 772)        |
| <b>Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения</b>   | <b>-</b>       | <b>484</b>     |
| Приходи от продажба на материали                           | -              | 3              |
| Отчетна стойност на продадените материали                  | -              | <b>3</b>       |
| <b>Печалба от продажба на материали</b>                    | <b>-</b>       | <b>3</b>       |
| Излишъци на материални запаси                              | 232            | 185            |
| Получени обезщетения                                       | 192            | 3              |
| Приходи от финансираня                                     | 6 259          | 3 800          |
| Продаден малотраен инвентар                                | 36             | 47             |
| Продаден дървесен материал                                 | 76             | -              |
| Промени в концесионно възнаграждение                       | 1 265          | -              |
| Възстановени местни данъци                                 | 150            | -              |
| Разлика цена на вода                                       | -              | 72             |
| Отстъпено право на строеж                                  | 41             | 55             |
| Приходи от неустойки                                       | -              | 1              |
| Отписани задължения  | -              | 33             |
| Други  | 41             | 48             |
| <b>Общо</b>  | <b>8 662</b>   | <b>4 700</b>   |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**28. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ**

|                                    | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | <b>BGN'000</b> | <b>BGN'000</b> |
| Разходи за материали               | 5 828          | 3 145          |
| Разходи за външни услуги           | 8 910          | 8 915          |
| Разходи за персонала               | 14 533         | 9 974          |
| Разходи за амортизации             | 16 669         | 18 123         |
| Други оперативни разходи           | 2 525          | 1 051          |
| Себестойност на продадените стоки  | 8 451          | 4 353          |
| Изменение на запасите от продукция | (142)          | 163            |
| <b>Общо</b>                        | <b>56 774</b>  | <b>45 724</b>  |

**Включени в себестойност на продажбите**

|   | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>BGN'000</b> | <b>BGN'000</b> |
| Амортизация на ИМС (Приложение 3)                         | 15 422         | 16 753         |
| Амортизация на нематериални активи (Приложение 5)         | 18             | 22             |
| Разходи за поддръжка и ремонт                             | 1 722          | 2 028          |
| Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки | 8 451          | 4 353          |
| Разходи за персонала (Приложение 29)                      | 11 516         | 7 558          |
| Материали за поддръжане, гориво и консумативи             | 1 441          | 980            |
| Ел.енергия и вода   | 3 780          | 1 428          |
| Малотраен инвентар  | 204            | 247            |
| Други материални разходи                                  | 21             | 18             |
| Разходи за реклама и анимации                             | 1 090          | 1 081          |
| Транспортни разходи                                       | 829            | 552            |
| Местни данъци и такси                                     | 944            | 896            |
| Концесии  | 450            | 1 682          |
| Съобщителни услуги  | 35             | 39             |
| Застраховки   | 459            | 438            |
| Такси резервации и др.                                    | 1 080          | 342            |
| Консултантски услуги                                      | 70             | 136            |
| Медицински услуги   | 122            | 67             |
| Агротехнически услуги                                     | 109            | 205            |
| Компенсации и рекламации                                  | 54             | 17             |
| Банкови такси и комисионни                                | 129            | 86             |
| Раходи за наеми   | 70             | 70             |
| Други разходи външни услуги                               | 50             | 71             |
| Командировки  | 53             | 69             |
| Други разходи   | 51             | 72             |
| Изменение на запасите от продукция                        | (142)          | 163            |
| <b>Общо</b>   | <b>48 028</b>  | <b>39 373</b>  |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

| <b>Включени в общи и административни разходи</b>  | <b>2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Амортизация на ИМС (Приложение 3)                 | 1 093                         | 1 202                         |
| Амортизация на нематериални активи (Приложение 5) | 136                           | 146                           |
| Разходи за поддръжка и ремонт                     | 455                           | 429                           |
| Разходи за персонала (Приложение 29)              | 3 017                         | 2 416                         |
| Материали за поддръжане, гориво и консумативи     | 258                           | 201                           |
| Ел.енергия и вода                                 | 111                           | 134                           |
| Малотраен инвентар                                | 7                             | 3                             |
| Транспортни разходи                               | 123                           | 84                            |
| Местни данъци и такси                             | 138                           | 130                           |
| Концесии  | 238                           | 237                           |
| Съобщителни услуги                                | 24                            | 23                            |
| Застраховки                                       | 60                            | 57                            |
| Консултантски услуги, одит, правни услуги         | 340                           | 329                           |
| Разходи по съдебни спорове                        | 37                            | 63                            |
| Представителни разходи                            | 24                            | 24                            |
| Разходи за такси                                  | 243                           | 103                           |
| Раходи за наеми                                   | 1                             | 2                             |
| Други разходи външни услуги                       | 179                           | 65                            |
| Командировки                                      | 35                            | 21                            |
| Обезценка на вземания – начислени/(възстановени)  | 2 120                         | (14)                          |
| Преоценка на сгради                               | -                             | 594                           |
| Други разходи                                     | 107                           | 102                           |
| <b>Общо</b>                                       | <b>8 746</b>                  | <b>6 351</b>                  |

**29. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

|  | <b>2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Заплати на персонала (без управленския)                      | 11 252                        | 8 006                         |
| Възнаграждения на управленския персонал                      | 742                           | 572                           |
| Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения | 1 950                         | 1 385                         |
| Социални придобивки и надбавки                               | 549                           | 76                            |
| Неизползвани отпуски   | 86                            | 60                            |
| Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски         | 16                            | 11                            |
| Обезщетения при пенсиониране – начислени/(изплатени)         | (62)                          | (136)                         |
| <b>Общо</b>  | <b>14 533</b>                 | <b>9 974</b>                  |

**30. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

|  | <b>2021</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2020</b><br><b>BGN'000</b> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Положителни разлики от операции с инвестиции | -                             | 1 502                         |
| Приходи от дивиденди                         | 349                           | 2 094                         |
| Приходи от лихви по заеми                    | 576                           | 310                           |
| Положителни валутни курсови разлики          | 325                           | 6                             |
| <b>Общо</b>                                  | <b>1 250</b>                  | <b>3 912</b>                  |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

**31. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

|                                     | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | <b>BGN'000</b> | <b>BGN'000</b> |
| Разходи за лихви по заеми           | 1 398          | 1 478          |
| Разходи за такси по банкови заеми   | 351            | 38             |
| Разходи за лихви по финансов лизинг | 12             | 14             |
| Отрицателни валутни курсови разлики | 7              | 15             |
| Обезценка на инвестиции             | -              | 1 826          |
| <b>Общо</b>                         | <b>1 768</b>   | <b>3 371</b>   |

**32. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА**

Основните компоненти на разхода/(икономията) за данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

|   | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|---|-----------------|-----------------|
|   | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| Данъчна печалба за годината по данъчна декларация   | -               | (12 714)        |
| Текущ разход за данъци върху печалбата за годината  | -               | -               |
| Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики  | 340             | (1301)          |
| <b>Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b> | <b>340</b>      | <b>(1 301)</b>  |

**Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат**

|   | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|---|-----------------|-----------------|
|   | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| Счетоводна печалба за годината  | 3 262           | (11 566)        |
| Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2020 г.: 10%)   | (326)           | 1 157           |
| Данък върху непризнати разходи  | (51)            | (32)            |
| Данък върху непризнати приходи  | 37              | 176             |
| <b>Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b> | <b>(340)</b>    | <b>1 301</b>    |

**Отсрочени данъчни активи и пасиви**

| Активи по отсрочени данъци | временна        | данък        | Изменение за               | Изменение за                     | временна        | данък        |
|----------------------------|-----------------|--------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------|--------------|
|                            | разлика         |              | сметка на печалби и загуби | сметка на друг всеобхватен доход | разлика         |              |
|                            | 31.12.2021      | 31.12.2021   | 2021                       | 2021                             | 31.12.2020      | 31.12.2020   |
|                            | BGN'000         | BGN'000      | BGN'000                    | BGN'000                          | BGN'000         | BGN'000      |
| Обезценка на инвестиции    | (3 976)         | 398          | -                          | -                                | (3 976)         | 398          |
| Начисления за персонал     | (373)           | 37           | (12)                       | -                                | (493)           | 49           |
| Обезценка на вземания      | (9 054)         | 905          | 185                        | -                                | (7 194)         | 720          |
| Провизия на задължение     | (611)           | 61           | -                          | -                                | (611)           | 61           |
| Данъчна загуба             | (9 045)         | 905          | (366)                      | -                                | (12 714)        | 1 271        |
| <b>Общо</b>                | <b>(23 059)</b> | <b>2 306</b> | <b>(193)</b>               | <b>-</b>                         | <b>(24 989)</b> | <b>2 499</b> |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

| Пасиви по отсрочени данъци                              | временна       | данък           | Изменение за               | Изменение за                     | временна       | данък           |
|---|----------------|-----------------|----------------------------|----------------------------------|----------------|-----------------|
|   | разлика        |                 | сметка на печалби и загуби | сметка на друг всеобхватен доход | разлика        |                 |
|   | 31.12.2021     | 31.12.2021      | 2021                       | 2021                             | 31.12.2020     | 31.12.2020      |
|   | BGN'000        | BGN'000         | BGN'000                    | BGN'000                          | BGN'000        | BGN'000         |
| Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.                      | 167 449        | (16 745)        | (77)                       |                                  | 166 685        | (16 668)        |
| <i>Преоценъчни резерви</i>                              | <i>103 845</i> | <i>(10 384)</i> | -                          |                                  | <i>103 845</i> | <i>(10 384)</i> |
| Инвестиционни имоти, в т.ч.: <i>Преоценъчни резерви</i> | 19 182         | (1 918)         | (70)                       |                                  | 18 474         | (1 848)         |
|   | <i>10 203</i>  | <i>(1 021)</i>  | -                          |                                  | <i>10 203</i>  | <i>(1 021)</i>  |
| <b>Общо</b>   | <b>186 631</b> | <b>(18 663)</b> | <b>(147)</b>               |                                  | <b>185 159</b> | <b>(18 516)</b> |
| <b>Отсрочени данъци – нето</b>                          | <b>163 572</b> | <b>(16 357)</b> | <b>(340)</b>               |                                  | <b>160 170</b> | <b>(16 017)</b> |

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните временни разлики да имат обратно проявление в бъдеще.

### 33. ФИНАНСИРАНИЯ

Финансирането включва получени суми по:

- ✓ Получени държавни компенсации по обявените от Правителството мерки за краткосрочна подкрепа за заетост в отговор на пандемията от Covid -19 по реда на РМС 429/26.06.2020г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 416/2020 г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 93/2021 г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 213/2021 г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 322/2021 г.
- ✓ договор № 201144 от 01.12.2011г. с ДФ „Земеделие” за предоставяне на финансова помощ по „Национална програма за подпомагане на лозаро – винарския сектор” за мярка „Преструктуриране и конверсия на винени лозя”
- ✓ програма за компенсиране на небитови крайни клиенти на електрическа енергия по реда на РМС 739/26.10.2021.

Разсрочения доход от правителствената помощ към 31 декември е както следва:

|                                | 2021       | 2020       |
|--------------------------------|------------|------------|
|                                | BGN'000    | BGN'000    |
| Разсрочен доход до 12 месеца   | 21         | 21         |
| Разсрочен доход след 12 месеца | 230        | 251        |
| <b>Общо</b>                    | <b>251</b> | <b>272</b> |

- ✓ Финансиране по споразумение за консорциум сключено на основата на Регламент (ЕС) № 1290/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 11 декември 2013 година за определяне на правилата за участие и разпространение на резултатите в „Хоризонт 2020“ — рамкова програма за научни изследвания и иновации (2014—2020 г.)“ между 12 бенефициенти от различни държави. Координатор на проекта е ETRA INVESTIGACION Y DESARROLLO SA.

Разсрочения доход от полученото финансиране към 31 декември е както следва:

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

|                                | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Разсрочен доход до 12 месеца   | -                 | -                 |
| Разсрочен доход след 12 месеца | <u>531</u>        | <u>531</u>        |
| <b>Общо</b>                    | <b><u>531</u></b> | <b><u>531</u></b> |

За 2021г. са признати приходи от финансираня за придобити имоти, машини и съоръжения пропорционално на амортизациите за годината в размер на 21 хил. лв. (за 2019г. – 167 хил.лв.) и приходи от финансиране на разходи в размер на 6 238 хил. лв. (2020 г. – 3 633 хил.лв).

#### **34. 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:

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

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

Концесионерът има следните задължения:

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



**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

(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 договор Албена АД има следните права и задължения:

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

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

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

Концесионерът има следните задължения:

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

(й) да осигурява банкова гаранция за изпълнение на годишното концесионно възнаграждение в размер на 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.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

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.

### **35. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Следните предприятия са свързани лица за дружеството чрез пряко или косвено притежание на контрол и значително влияние за 2021 и 2020 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      |                                      |
| Медика Албена ЕООД                           | Дъщерно предприятие                  |
| Албена Автотранс АД                          | Дъщерно предприятие                  |
| Алфа консулт 2000 ЕООД                       | Дъщерно предприятие                  |
| Ахтопол ризорт ЕАД                           | Дъщерно предприятие                  |
| Идис АД                                      | Дъщерно предприятие                  |
| Хемустурист АД                               | Дъщерно предприятие до 10.12.2020 г. |
| Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД | Дъщерно предприятие                  |
| Здравно учреждение Медика Албена АД          | Асоциирано предприятие               |
| Бряст Д АД                                   | Асоциирано предприятие               |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

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.

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

| <b>Покупки от свързани лица</b>          | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>               |                 |                 |
| Екострой АД                              | 83              | 160             |
| Албена тур ЕАД                           | 646             | 312             |
| Екоагро АД                               | 760             | 575             |
| Интерскай АД                             | 2               | 1               |
| Фламинго турс ЕООД                       | 11              | 158             |
| Медицински център Медика Албена ЕАД      | 144             | 72              |
| Бялата лагуна АД                         | 21              | 12              |
| Приморско клуб ЕАД                       | 15              | 9               |
| Албена Автотранс АД                      | 455             | 346             |
| Тихия кът АД                             | 11              | 6               |
| Хотел де Маск АД                         | -               | 19              |
| Перпетуум мобиле БГ АД                   | 8               | 1               |
| <i>Други предприятия под общ контрол</i> |                 |                 |
| Бряст Д АД                               | 23              | 646             |
| <b>Общо</b>                              | <b>2 179</b>    | <b>2 317</b>    |

| <b>Видове покупки от свързани лица</b>                     | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| Покупка на туристически и транспортни услуги               | 1 112           | 816             |
| Покупка на медицински услуги                               | 144             | 72              |
| Покупка на строителни услуги                               | 75              | 160             |
| Покупка на стоки, материали, дълготрайни материални активи | 848             | 1 269           |
| <b>Общо</b>  | <b>2 179</b>    | <b>2 317</b>    |

| <b>Продажби на свързани лица</b>    | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                     | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>          |                 |                 |
| Албена тур ЕАД                      | 21 960          | 2 606           |
| Фламинго турс ЕООД                  | 3 284           | 1 986           |
| Екоагро АД                          | 462             | 523             |
| Бялата лагуна ЕАД                   | 105             | 76              |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | 2               | -               |
| Перпетуум мобиле БГ АД              | 13              | 123             |
| Приморско клуб ЕАД                  | 58              | 28              |
| Интерскай АД                        | 18              | 18              |
| Екострой АД                         | -               | 6               |
| Албена Автотранс АД                 | 1               | 1               |
| Тихия кът АД                        | 203             | 28              |
| Алфа Консулт ЕООД                   | -               | 1               |
| СБР Медика Албена ЕООД              | 82              | 38              |
| Ахтопол Ризорт ЕАД                  | 39              | -               |
| <b>Общо</b>                         | <b>26 227</b>   | <b>5 434</b>    |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

| <b>Видове продажби на свързани лица</b>                  | <b>2021</b><br><b>BGN '000</b> | <b>2020</b><br><b>BGN '000</b> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Продажба на туристически услуги                          | 25 138                         | 4 530                          |
| Наеми  | 447                            | 536                            |
| Продажба на стоки, услуги, дълготрайни материални активи | 642                            | 368                            |
| <b>Общо</b>  | <b>26 227</b>                  | <b>5 434</b>                   |
| <b>Предоставени аванси:</b>                              | <b>2021</b><br><b>BGN'000</b>  | <b>2020</b><br><b>BGN'000</b>  |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                               |                                |                                |
| Еко агро АД  | 145                            | 194                            |
| Актив СИП ЕООД   | -                              | -                              |
| Медицински център Медика Албена ЕАД                      | -                              | 45                             |
| <b>Общо</b>  | <b>145</b>                     | <b>239</b>                     |
| <b>Предоставени заеми</b>                                | <b>2021</b><br><b>BGN '000</b> | <b>2020</b><br><b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                               |                                |                                |
| Хотел де Маск АД   | 103                            | 149                            |
| Приморско клуб ЕАД                                       | -                              | 795                            |
| Бялата Лагуна ЕАД  | 22 958                         | 400                            |
| МЦ Медика Албена ЕАД                                     | -                              | 38                             |
| Идис АД  | 33                             | -                              |
| Физически лица   | 10                             | 4                              |
| <b>Общо</b>  | <b>23 104</b>                  | <b>1 386</b>                   |
| <b>Възстановени предоставени заеми и депозити</b>        | <b>2021</b><br><b>BGN '000</b> | <b>2020</b><br><b>BGN '000</b> |
| Албена Холдинг АД  | -                              | 422                            |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                               |                                |                                |
| Приморско клуб ЕАД                                       | -                              | 269                            |
| Албена Автотранс АД                                      | 200                            | 400                            |
| МЦ Медика Албена ЕАД                                     | -                              | 9                              |
| Хотел де Маск АД   | 99                             | -                              |
| Физически лица   | 9                              | 7                              |
| <b>Общо</b>  | <b>308</b>                     | <b>1107</b>                    |
| <b>Приходи от лихви по заеми</b>                         | <b>2021</b><br><b>BGN '000</b> | <b>2020</b><br><b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>                               |                                |                                |
| Бялата лагуна АД   | 510                            | 248                            |
| Приморско клуб ЕАД                                       | -                              | -                              |
| Албена Автотранс АД                                      | 9                              | 11                             |
| Хотел де Маск АД   | 53                             | 41                             |
| Албена Холдинг АД  | -                              | 2                              |
| МЦ Медика Албена ЕООД                                    | 2                              | 1                              |
| Физически лица   | 2                              | -                              |
| <b>Общо</b>  | <b>576</b>                     | <b>303</b>                     |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

| Получени заеми              | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <i>Дъщерни предприятия</i>  |                  |                  |
| Тихия кът АД                | 1 000            | -                |
| <b>Общо</b>                 | <b>1 000</b>     | <b>-</b>         |
| <br>                        |                  |                  |
| Възстановени получени заеми | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
| <i>Дъщерни предприятия</i>  |                  |                  |
| Тихия кът АД                | 500              | -                |
| <b>Общо</b>                 | <b>500</b>       | <b>-</b>         |
| <br>                        |                  |                  |
| Приходи от дялови участия   | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
| <i>Дъщерни предприятия</i>  |                  |                  |
| Алфа консулт ЕООД           | 300              | 1 606            |
| Идис АД                     | 49               | 118              |
| Албена Тур ЕАД              | -                | 359              |
| <b>Общо</b>                 | <b>349</b>       | <b>2 083</b>     |

**Възнаграждения на ключовия управленски персонал**

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.1. През отчетния период са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството в размер на 742 хил. лв. (2019 г. -572 хил.лв)

Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложения 10, 13, 22 и 23.

**36. 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;

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

- 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 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                            | -         | 3 791         | 42 623         | 94           | 46 508        |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | -         | -             | 13             | -            | 13            |
|   |           | <b>3 791</b>  | <b>42 636</b>  | <b>94</b>    | <b>46 521</b> |
| <i>Финансови пасиви</i>   |           |               |                |              |               |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност                            | 43        | 3 597         | 84 090         | -            | 87 730        |
|   | <b>43</b> | <b>3 597</b>  | <b>84 090</b>  | <b>-</b>     | <b>87 730</b> |
| <br>  |           |               |                |              |               |
| 31 декември 2020  | 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                            | 5         | 798           | 20 431         | 314          | 21 548        |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | -         | -             | 13             | -            | 13            |
|   | <b>5</b>  | <b>798</b>    | <b>20 444</b>  | <b>314</b>   | <b>21 561</b> |
| <i>Финансови пасиви</i>   |           |               |                |              |               |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност                            | -         | 17 277        | 57 872         | 57           | 75 206        |
|   |           | <b>17 277</b> | <b>57 872</b>  | <b>57</b>    | <b>75 206</b> |

### **Ценови риск**

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

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.

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

| <b>31 декември 2021</b>   | <b>До 1<br/>месец<br/>BGN'000</b> | <b>От 1 до 3<br/>месеца<br/>BGN'000</b> | <b>От 3 месеца<br/>До 1 година<br/>BGN'000</b> | <b>От 1 до 10<br/>години<br/>BGN'000</b> | <b>Общо<br/>BGN'000</b> |
|---|-----------------------------------|---|--|--|-------------------------|
| <i>Финансови активи</i>   |                                   |   |  |  |                         |
| Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност                            | 7 473                             | 1                                       | 503  | 43 445                                   | 51 422                  |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | -                                 | -                                       | -  | 13                                       | 13                      |
|   | <b>7 473</b>                      | <b>1</b>                                | <b>503</b>                                     | <b>43 458</b>                            | <b>51 435</b>           |
| <i>Финансови пасиви</i>   |                                   |   |  |  |                         |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност                            | 2 751                             | 419                                     | 11 513   | 75 752                                   | 90 435                  |
|   | <b>2 751</b>                      | <b>419</b>                              | <b>11 513</b>                                  | <b>75 752</b>                            | <b>90 435</b>           |

| <b>31 декември 2020</b>   | <b>До 1<br/>месец<br/>BGN'000</b> | <b>От 1 до 3<br/>месеца<br/>BGN'000</b> | <b>От 3 месеца<br/>До 1 година<br/>BGN'000</b> | <b>От 1 до 5<br/>години<br/>BGN'000</b> | <b>Общо<br/>BGN'000</b> |
|---|-----------------------------------|---|--|---|-------------------------|
| <i>Финансови активи</i>   |                                   |   |  |   |                         |
| Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност                            | 3 340                             | 249                                     | 1 296  | 18 914                                  | 23 799                  |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | -                                 | -                                       | -  | 13                                      | 13                      |
|   | <b>3 340</b>                      | <b>249</b>                              | <b>1 296</b>                                   | <b>18 927</b>                           | <b>23 812</b>           |
| <i>Финансови пасиви</i>   |                                   |   |  |   |                         |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност                            | 335                               | 307                                     | 16 154   | 61 718                                  | 78 514                  |
|   | <b>335</b>                        | <b>307</b>                              | <b>16 154</b>                                  | <b>61 718</b>                           | <b>78 514</b>           |

**Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци**

Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите парични потоци. Заемите с фиксирани

лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности. 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



**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

променени от банката-контрагент в следствие на промените на пазара. Поради това тези депозити са третиранни 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 2021 | Лихвени              |                       | Нелихвени      | Общо            |
|------------------|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
|                  | Фиксиран<br>лихвен % | Променлив<br>лихвен % |                |                 |
|                  | BGN '000             | BGN '000              |                |                 |
| Финансови активи | 19                   | 44 543                | 1 959          | 46 521          |
| Финансови пасиви | 500                  | 82 899                | 4 331          | 87 730          |
|                  | <u>(481)</u>         | <u>(38 356)</u>       | <u>(23 72)</u> | <u>(41 209)</u> |

| 31 декември 2020 | Лихвени              |                       | Нелихвени      | Общо            |
|------------------|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
|                  | Фиксиран<br>лихвен % | Променлив<br>лихвен % |                |                 |
|                  | BGN '000             | BGN '000              |                |                 |
| Финансови активи | 806                  | 18 423                | 2 332          | 21 561          |
| Финансови пасиви | -                    | 67 778                | 7 428          | 75 206          |
|                  | <u>806</u>           | <u>(49 355)</u>       | <u>(5 096)</u> | <u>(53 645)</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 2021   | Променлив лихвен<br>% | При увеличение<br>с 0,5% | Ефект от<br>увеличението |
|--|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | BGN'000               | BGN'000                  | BGN'000                  |
| Финансови активи   | 44 543                | 44 766                   | 223                      |
| Финансови пасиви   | 82 899                | 83 313                   | 414                      |
| <b>Увеличение/намаление на печалби и загуби<br/>преди данъци</b> |                       |                          | <b>(191)</b>             |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

| 31 декември 2020   | Променлив лихвен | При увеличение | Ефект от     |
|--|------------------|----------------|--------------|
|  | %                | с 0,5%         | увеличението |
|  | BGN'000          | BGN'000        | BGN'000      |
| Финансови активи   | 18 423           | 18 515         | 92           |
| Финансови пасиви   | 67 778           | 68 117         | 339          |
| <b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b> |                  |                | <b>(247)</b> |

**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 2021 г. и 31 декември 2020 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг. Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

|   | 2021                  | 2020                  |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | BGN'000               | BGN'000               |
| Общо заеми и лизинг                               | 82 899                | 67 778                |
| Намалени с парични средства и парични еквиваленти | <u>(6 122)</u>        | <u>(3 314)</u>        |
| <b>Нетен дълг</b>                                 | <b>76 777</b>         | <b>64 464</b>         |
| <br>  |                       |                       |
| <b>Общо собствен капитал</b>                      | <b><u>480 601</u></b> | <b><u>477 474</u></b> |
| <b>Общо капитал</b>                               | <b><u>557 378</u></b> | <b><u>541 938</u></b> |
| <b>Съотношение на задлъжнялост</b>                | <b>14%</b>            | <b>12%</b>            |

**АЛБЕНА АД**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

---

**37. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ**

**Обезпечения и гаранции**

Обезпечения по получени заеми са оповестени в Приложение №3.

Получените обезпечения по предоставени кредити са оповестени в Приложения № 10 и 13.

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

Със срок до 31.01.2022 г. – 1 542 хил.лв.

Със срок до 31.12.2022 г. – 16 хил.лв.

Със срок до 31.01.2023 г. – 1 660 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 солидарен длъжник по договор за банков кредит от 2013 година за финансиране на инвестиции на Перпетуум Мобиле БГ ЕАД с главница към 31 декември 2021 г. 496 хил.евро.

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2015 година за финансиране на инвестиции на Приморско клуб ЕАД с главница към 31 декември 2021 г. 136 хил.евро.

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2018 година за финансиране на инвестиции на Приморско клуб ЕАД с главница към 31 декември 2021 г. 2 000 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 2021 г. 1 600 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 2021 г. 633 хил. лева.

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2019 г. на дъщерно дружество Интерскай АД с главница към 31 декември 2021 г. 150 хил. лева.

Издадена банкова гаранция в полза на Агенция Митници от името на Интерскай АД в размер на 60 хил.лв. със срок до 30.06.2022г.

Издадени банкови гаранции в полза на Министерството на Туризма от името на Бялата Лагуна ЕАД в размер на 8 хил.лв. със срок до 31.01.2022г

**Съдебни спорове**

Дружеството е ответник по едно съдебно дело, което е висящо към края на отчетния период и се очаква изхода му да е в полза на дружеството.

**Ангажменти за капиталови инвестиции**

Планираните инвестиции за сезон 2022 г. са в размер на 19 420 хил.лв.

Към датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет няма сключени договори за придобиване на имоти, машини и съоръжения.

### **38. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

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 ношувки, 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.

### **39. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ**

Съгласно Закона за счетоводството, дружеството следва да оповести начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието. Независим одитор на АЛБЕНА АД е „Приморска одиторска компания” ООД. Възнаграждението за независим одит на годишния финансов отчет и за преглед на годишния доклад за дейността е 22 хил.лв.

# „АЛБЕНА” АД

Годишен доклад за дейността на „Албена” АД  
към 31 декември 2021 г.



# ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2021

ОДОБРЕН С ПРОТОКОЛ ОТ 30 МАРТ 2022 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 2021 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:

- **Нощувки** в хотелската база на комплекса, която през последните години в следствие на предприетата инвестиционна програма от ръководството на фирмата, в по-голямата си част е модернизирани 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. Албена предлага на своите гости възможности за практикуване на над 40 вида спорт. В комплекса функционира и аквапарк „Аквемания”.
- **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 25м, закрит басейн с хидромасаж , джакузи, водопад и душ с хидротерапия, парна баня, сауна, калдариум, леден фонтан, фитнес зала, зона за релаксация. Предлагат се 19 мултифункционални стаи за козметични процедури и масажи.

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

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

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с предлагане на завършен туристически продукт. Финансовият резултат на Дружеството за 2021 г. след данъци е печалба в размер на 2 922 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.

### **Основни акционери на Дружеството са:**

| <b>Акционери</b>      | <b>2021 година</b> |                               |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|
|                       | <b>Брой акции</b>  | <b>Акционерно участие в %</b> |
| Албена Холдинг АД     | 2 728 964          | 63.86%                        |
| УПФ Доверие           | 265 359            | 6.21%                         |
| ЗУПФ Алианц България  | 166 180            | 3.89%                         |
| Албена АД             | 40 384             | 0.95%                         |
| Други юридически лица | 483 359            | 11.31%                        |
| Физически лица        | 588 880            | 13.78%                        |
| Общо                  | <b>4 273 126</b>   | <b>100%</b>                   |

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

Към 31.12.2021 г. Албена АД притежава 40 384 бр. собствени акции на стойност 1 975 хил.лв. представени в настоящия финансов отчет в позиция "придобити собствени акции".

### **Управление**

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2021 г., „Албена” АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

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

Към 31 декември 2021 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

#### **1. Миглена Петква 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

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

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

„Албена“ АД, „ТК Холд“ АД, Кооперация „Синдикална Взаимозастрахователна Кооперация СиВЗК. Сдружение КНСБ,

Изпълнителен Директор на Дружеството е: Красимир Веселинов Станев.

Към 31 декември 2021 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 31.12.2021 | акции от капитала | Към 31.12.2020 | акции от капитала |
| Красимир Веселинов Станев | 489            | 0.011             | 489            | 0.011             |
| Маргита Петрова Тодорова  | 4 160          | 0.097             | 4 160          | 0.097             |

Начислените възнаграждения през 2021 година на членовете на Съвета на Директорите в това число и по договори за управление са в размер на 738 хиляди лева, от тях неизплатени към датата на съставяне на финансовия отчет 59 хил. лв. Задължението за тантиеми към датата на съставяне на отчета е 26 хил.лв., сумата е дължима през 2022г.

| Член на Съвета на директорите        | общо<br>BGN'000 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Радосвет Крумов Радев до 06.08.2021г | 14              |
| Иван Колев Калинков до 09.11.2021    | 20              |
| Красимир Веселинов Станев            | 376             |
| Маргита Петрова Тодорова             | 305             |
| Пламен Гочев Димитров                | 23              |
| <b>Общо начисление за годината</b>   | <b>738</b>      |

Изплатените възнаграждения през 2021 година на членовете на Съвета на Директорите в това число и по договори за управление са в размер на 840 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 2021 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 2021 г. е 679 бр. През 2020 година средно-списъчният брой на персонала е 489.

Работна заплата

Начислените средства за работна заплата на персонала(без управленския) за изтеклата година са в размер на 11 252 хил.лв. и 1 950 хил. лв. социални и здравни осигуровки, за предходната година средствата за работна заплата са в размер на 8 006 хил. лв. и 1 385 хил.лв.- социални и здравни осигуровки. Социалните придобивки и надбавки са в размер на 549 хил.лв през 2021 г. (2020 г. – 76 хил.лв. ) Средната работна заплата на едно наето лице е 1 378 лв., а за 2020 г.е 1 405 лв.

**II. Преглед на дейността**

**Развитие и резултати от дейността на Дружеството**

**1. Приходи**

През 2020 година в следствие на пандемия от COVID-19, която обхвана света, в Албена бяха създадени стратегия за работа и план за дезинфекционни мероприятия на територията на ваканционното селище във връзка с недопускане разпространението на COVID-19. През 2021 година стратегията се допълни с мерки свързани с ваксинирането на персонала на комплекса, всички дъщерни дружества, както се даде възможност на гостите на комплекса да се ваксинират във Ваксинационен център Медика. Албена АД беше първият работодател на територията на България, който за да мотивира персонала да се ваксинира, въведе бонус от 500 лв. за завършена ваксинация. Графикът на отваряне на хотелите беше изготвян на база на текущите резервации и финансово обоснован. През сезона бяха отворени 24 обекта за настаняване, в т.ч. хотели и вили, с обща база от 5 391 стаи. За сравнение през 2020 година бяха отворени 19 хотела с обща база от 3 819 стаи, или 41% увеличение на стаите за настаняване.

Приходите на „Албена” АД за 2021 г. са в размер на 51 892 хил. лв. В предходната 2020 г. са реализирани приходи в размер на 28 917 хил.лв. Отчита се 79,4% 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 и Русия.

Приходи от продажби по ключови пазари:

|                | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|----------------|----------------|----------------|
|                | <b>BGN'000</b> | <b>BGN'000</b> |
| Германия       | 4 442          | 2 096          |
| Румъния        | 17 145         | 8 650          |
| Русия          | 258            | 271            |
| Вътрешен пазар | 15 858         | 10 441         |

- Другите приходи/загуби от дейността, нетно – През 2021 г. „Албена” АД реализира други приходи в размер на 8 662 хил.лв. Спрямо предходната 2020 г. те са с 3 962 хил.лв. повече, което се дължи основно на получените компенсации по обявените от Правителството мерки за краткосрочна подкрепа за заетост в отговор на пандемията от Covid -19; възстановени местни данъци, концесионни възнаграждения, получени обезщетения.

## **2. Разходи**

Разходите за дейността на „Албена” АД включват себестойност на продажбите и общи и административни разходи. През 2021 г. те са на обща стойност 56 774 хил.лв., срещу 45 724 хил. лв през 2020 г., което е 24.16% повече спрямо 2020 г.. Разходите по видове и функционално предназначение са представени в следната таблица:

|   | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>BGN'000</b> | <b>BGN'000</b> |
| Разходи за материали                                      | 5 828          | 3 145          |
| Разходи за външни услуги                                  | 8 910          | 8 915          |
| Разходи за персонала                                      | 14 533         | 9 974          |
| Разходи за амортизации                                    | 16 669         | 18 123         |
| Други оперативни разходи                                  | 2 525          | 1 051          |
| Себестойност на продадените хранителни продукти и напитки | 8 451          | 4 353          |
| Изменение на запасите от продукцията                      | (142)          | 163            |
| <b>Общо</b>   | <b>56 774</b>  | <b>45 724</b>  |

## **3. Финансови приходи**

Финансовите приходи за 2021 г. са в размер на 1 250 хил.лв. спрямо 3 912 хил.лв. за 2020 г. Разликата се дължи на реализирани през 2020 г. повече положителни разлики от операции с инвестиции и приходи от дивиденди.

## **4. Финансови разходи**

Финансовите разходи за 2021 г. са 1 768 хил.лв, а за 2020 г. са 3 371 хил.лв. Намалението се дължи на факта, че не се наложи обезценка на инвестиции, чиито размер в 2020 г. е 1 826 хил лв.

## **5. Печалба**

За 2021 г. „Албена” АД реализира печалба в размер на 2 922 хил лв. при реализира загуба за 2020 г. в размер на 10 265 хил. лв.

Общото събрание на акционерите на „Албена” АД проведено на 26.06.2021 г. прие решение загубата на дружеството в размер на 10 265 хил лв. да бъде покрита от Допълнителните резерви на дружеството.

## **6. Финансови показатели**

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

| № | Показатели                | 2021     | 2020     | Изменение |
|---|---------------------------|----------|----------|-----------|
|   |                           | Стойност | Стойност | Стойност  |
| 1 | Дълготрайни активи /общо/ | 577 671  | 570 527  | 7 144     |
| 2 | Краткотрайни активи       | 14 839   | 10 526   | 4 313     |
| 3 | Краткосрочни вземания     | 4 151    | 2 874    | 1 277     |

|    |                       |         |          |         |
|----|-----------------------|---------|----------|---------|
| 4  | Парични средства      | 6 122   | 3 314    | 2 808   |
| 5  | Обща сума на активите | 592 510 | 581 053  | 11 457  |
| 6  | Собствен капитал      | 480 601 | 477 474  | 3 127   |
| 7  | Финансов резултат     | 2 922   | (10 265) | 13 187  |
| 8  | Дългострочни пасиви   | 92 179  | 79 529   | 12 650  |
| 9  | Краткосрочни пасиви   | 19 730  | 24 050   | (4 320) |
| 10 | Обща сума на пасивите | 111 909 | 103 579  | 8 330   |
| 11 | Приходи общо          | 61 804  | 37 529   | 24 275  |
| 12 | Приходи от продажби   | 51 892  | 28 917   | 22 975  |
| 13 | Разходи общо          | 58 882  | 47 794   | 11 088  |
| 14 | Разходи за дейността  | 56 774  | 45 724   | 11 050  |

| №  | Коефициенти                   | 2021  | 2020   | Изменение |
|----|-------------------------------|-------|--------|-----------|
|    | <b>Рентабилност:</b>          |       |        |           |
| 1  | На собствения капитал         | 0.006 | -0.021 | 0.027     |
| 2  | На активите                   | 0.005 | -0.018 | 0.023     |
| 3  | На пасивите                   | 0.026 | -0.099 | 0.125     |
| 4  | На приходите от продажби      | 0.056 | -0.355 | 0.411     |
|    | <b>Ефективност:</b>           |       |        |           |
| 5  | На разходите                  | 1.050 | 0.785  | 0.264     |
| 6  | На приходите                  | 0.953 | 1.274  | -0.321    |
|    | <b>Ликвидност:</b>            |       |        |           |
| 7  | Обща ликвидност               | 0.752 | 0.438  | 0.314     |
| 8  | Бърза ликвидност              | 0.521 | 0.257  | 0.263     |
| 9  | Незабавна ликвидност          | 0.310 | 0.138  | 0.172     |
| 10 | Абсолютна ликвидност          | 0.310 | 0.138  | 0.172     |
|    | <b>Финансова автономност:</b> |       |        |           |
| 11 | Финансова автономност         | 4.295 | 4.610  | -0.315    |
| 12 | Задлъжнялост                  | 0.233 | 0.217  | 0.016     |

## **7. Инвестиции на „Албена” АД**

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

За 2021 г. отчетайки влиянието на пандемията от COVID-19 планираните от Дружеството инвестиции са в размер на 1 500 хил.лв., като изпълнените са за 969 хил лв и включват:

- Покупка на недвижим имот;
- Покупка на машини и съоръжения за подържане на материалната база;
- Рехабилитация на пътни настилки;
- Проектантски разработки;

За 2022 г. планираните инвестиции на „Албена” АД са в размер на 19 420 хил.лв. и включват:  
Завършване реконструкцията и модернизацията на комплекс Амелия  
Изграждане на покривни фотоволтаични централи;  
Покупка на машини и съоръжения за подържане на материалната база;  
Проектиране и проектни разработки;  
Инфраструктурни инвестиции;

Ограничените инвестиции през последните две 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 посещаващите нашият курорт.

### **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.

|   | USD     | EUR     | Български лева | Друга валута | Общо    |
|---|---------|---------|----------------|--------------|---------|
| 31 декември 2021  | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000        | BGN'000      | BGN'000 |
| <i>Финансови активи</i>   |         |         |                |              |         |
| Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност                            |         | 3 791   | 42 623         | 94           | 46 508  |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход |         |         | 13             |              | 13      |

|   |                | <b>3 791</b>   | <b>42 636</b>         | <b>94</b>           | <b>46 521</b>  |
|---|----------------|----------------|-----------------------|---------------------|----------------|
| <i>Финансови пасиви</i>   |                |                |                       |                     |                |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност                            | 43             | 3 597          | 84 090                |                     | 87 730         |
|   | <b>43</b>      | <b>3 597</b>   | <b>84 090</b>         |                     | <b>87 730</b>  |
| <b>31 декември 2020</b>   | <b>USD</b>     | <b>EUR</b>     | <b>Български лева</b> | <b>Друга валута</b> | <b>Общо</b>    |
|   | <b>BGN'000</b> | <b>BGN'000</b> | <b>BGN'000</b>        | <b>BGN'000</b>      | <b>BGN'000</b> |
| <i>Финансови активи</i>   |                |                |                       |                     |                |
| Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност                            | 5              | 798            | 20 431                | 314                 | 21 548         |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход |                |                | 13                    |                     | 13             |
|   | <b>5</b>       | <b>798</b>     | <b>20 444</b>         | <b>314</b>          | <b>21 561</b>  |
| <i>Финансови пасиви</i>   |                |                |                       |                     |                |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност                            |                | 17 277         | 57 872                | 57                  | 75 206         |
|   |                | <b>17 277</b>  | <b>57 872</b>         | <b>57</b>           | <b>75 206</b>  |

## Ценови риск

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

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

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

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

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

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

за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

### Матуритетен анализ

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

|   | До 1<br>месец | От 1 до 3<br>месеца | От 3<br>месеца<br>До 1<br>година | От 1 до<br>10<br>години | Общо          |
|---|---------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------|
|   | BGN'000       | BGN'000             | BGN'000                          | BGN'000                 | BGN'000       |
| <b>31 декември 2021</b>   |               |                     |                                  |                         |               |
| <i>Финансови активи</i>   |               |                     |                                  |                         |               |
| Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност                            | 7 473         | 1                   | 503                              | 43 445                  | 51 422        |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | -             | -                   | -                                | 13                      | 13            |
|   | <u>7 473</u>  | <u>1</u>            | <u>503</u>                       | <u>43 458</u>           | <u>51 435</u> |
| <i>Финансови пасиви</i>   |               |                     |                                  |                         |               |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност                            | 2 751         | 419                 | 11 513                           | 75 752                  | 90 435        |
|   | <u>2 751</u>  | <u>419</u>          | <u>11 513</u>                    | <u>75 752</u>           | <u>90 435</u> |
| <br>  |               |                     |                                  |                         |               |
|   | До 1<br>месец | От 1 до 3<br>месеца | От 3<br>месеца<br>До 1<br>година | От 1 до 5<br>години     | Общо          |
|   | BGN'000       | BGN'000             | BGN'000                          | BGN'000                 | BGN'000       |
| <b>31 декември 2020</b>   |               |                     |                                  |                         |               |
| <i>Финансови активи</i>   |               |                     |                                  |                         |               |
| Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност                            | 3 340         | 249                 | 1 296                            | 18 914                  | 23 799        |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | -             | -                   | -                                | 13                      | 13            |
|   | <u>3 340</u>  | <u>249</u>          | <u>1 296</u>                     | <u>18 927</u>           | <u>23 812</u> |
| <i>Финансови пасиви</i>   |               |                     |                                  |                         |               |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност                            | 335           | 307                 | 16 154                           | 61 718                  | 78 514        |
|   | <u>335</u>    | <u>307</u>          | <u>16 154</u>                    | <u>61 718</u>           | <u>78 514</u> |

### 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 третиран 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 2021 | Лихвени              |                       | Нелихвени      | Общо            |
|------------------|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
|                  | Фиксиран<br>лихвен % | Променлив<br>лихвен % |                |                 |
|                  | BGN '000             | BGN '000              |                |                 |
| Финансови активи | 19                   | 44 543                | 1 959          | 46 521          |
| Финансови пасиви | 500                  | 82 899                | 4 331          | 87 730          |
|                  | <u>(481)</u>         | <u>(38 356)</u>       | <u>(2 372)</u> | <u>(41 209)</u> |

| 31 декември 2020 | Лихвени              |                       | Нелихвени      | Общо            |
|------------------|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
|                  | Фиксиран<br>лихвен % | Променлив<br>лихвен % |                |                 |
|                  | BGN '000             | BGN '000              |                |                 |
| Финансови активи | 806                  | 18 423                | 2 332          | 21 561          |
| Финансови пасиви | -                    | 67 778                | 7 428          | 75 206          |
|                  | <u>806</u>           | <u>(49 355)</u>       | <u>(5 096)</u> | <u>(53 645)</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 2021   | Променлив<br>лихвен % | При<br>увеличение с<br>0,5% | Ефект от<br>увеличението |
|--|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|
|  | BGN'000               | BGN'000                     | BGN'000                  |
| Финансови активи   | 44 543                | 44 766                      | 223                      |
| Финансови пасиви   | 82 899                | 83 313                      | 414                      |
| <b>Увеличение/намаление на печалби и загуби<br/>преди данъци</b> |                       |                             | <b>(191)</b>             |

| 31 декември 2020   | Променлив<br>лихвен %<br><br>BGN'000 | При<br>увеличение с<br>0,5%<br><br>BGN'000 | Ефект от<br>увеличението<br><br>BGN'000 |
|--|--------------------------------------|--|---|
| Финансови активи   | 18 423                               | 18 515                                     | 92                                      |
| Финансови пасиви   | 67 778                               | 68 117                                     | 339                                     |
| <b>Увеличение/намаление на печалби и загуби<br/>преди данъци</b> |                                      |  | <b>(247)</b>                            |

#### 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 2020 г. и 31 декември 2019 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг. Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

|  | 2021<br>BGN'000 | 2020<br>BGN'000 |
|--|-----------------|-----------------|
| Общо заеми и лизинг                                | 82 899          | 67 778          |
| Намалени с: парични средства и парични еквиваленти | (6 122)         | (3 314)         |
| <b>Нетен дълг</b>                                  | <b>76 777</b>   | <b>64 464</b>   |
| <br>   |                 |                 |
| <b>Общо собствен капитал</b>                       | <b>480 601</b>  | <b>477 474</b>  |
| <b>Общо капитал</b>                                | <b>557 378</b>  | <b>541 938</b>  |
| <b>Съотношение на задлъжнялост</b>                 | <b>14%</b>      | <b>12%</b>      |

#### IV. Стопански цели за 2022 година

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

В края на 2021 г. обстоятелствата в световен мащаб показват, че туристическия бранш очаква през 2022 г. възстановяване в размер на 70-80% от 2019 г. Прогнозира се поетапно възстановяване на пътуванията и запазване на полетните капацитети към страната.

Стратегията за сезон 2022 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 ( 62% ). Планира се възстановяване на 80% 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 2022 г.
- Очаквани приходи от наеми – изпълнение на наемна политика за 2022 г.
- 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.

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

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

## **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.**

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

### 3. Информация за сключени съществени сделки.

Дружеството получава заем в размер на 51 425 хил лв, която сума ползва за реструктуриране на кредитната експозиция на групата.

Предоставен е заем на „Бялата лагуна „ЕАД в размер на 22 958 хил лв, с която сума да се погаси кредитната експозиция на „Бялата лагуна „ЕАД към ДСК АД, универсален правоприменик на Експресбанк АД.

**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 2021 г. са:

| Покупки от свързани лица                 | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
|--|------------------|------------------|
| <i>Дъщерни предприятия</i>               |                  |                  |
| Екострой АД                              | 83               | 160              |
| Албена тур ЕАД                           | 646              | 312              |
| Екоагро АД                               | 760              | 575              |
| Интерскай АД                             | 2                | 1                |
| Фламинго турс ЕООД                       | 11               | 158              |
| Медицински център Медика Албена ЕАД      | 144              | 72               |
| Бялата лагуна АД                         | 21               | 12               |
| Приморско клуб ЕАД                       | 15               | 9                |
| Албена Автотранс АД                      | 455              | 346              |
| Тихия кът АД                             | 11               | 6                |
| Хотел де Маск АД                         | -                | 19               |
| Перпетуум мобиле БГ АД                   | 8                | 1                |
| <i>Други предприятия под общ контрол</i> |                  |                  |
| Бряст Д АД                               | 23               | 646              |
| <b>Общо</b>                              | <b>2 179</b>     | <b>2 317</b>     |

| Видове покупки от свързани лица                            | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
|--|------------------|------------------|
| Покупка на туристически и транспортни услуги               | 1 112            | 816              |
| Покупка на медицински услуги                               | 144              | 72               |
| Покупка на строителни услуги                               | 75               | 160              |
| Покупка на стоки, материали, дълготрайни материални активи | 848              | 1 269            |
| <b>Общо</b>  | <b>2 179</b>     | <b>2 317</b>     |

| Продажби на свързани лица  | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <i>Дъщерни предприятия</i> |                  |                  |
| Албена тур ЕАД             | 21 960           | 2 606            |
| Фламинго турс ЕООД         | 3 284            | 1 986            |

|                                     |               |              |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| Екоагро АД                          | 462           | 523          |
| Бялата лагуна ЕАД                   | 105           | 76           |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | 2             | -            |
| Перпетуум мобиле БГ АД              | 13            | 123          |
| Приморско клуб ЕАД                  | 58            | 28           |
| Интерскай АД                        | 18            | 18           |
| Екострой АД                         | -             | 6            |
| Албена Автотранс АД                 | 1             | 1            |
| Тихия кът АД                        | 203           | 28           |
| Алфа Консулт ЕООД                   | -             | 1            |
| СБР Медика Албена ЕООД              | 82            | 38           |
| Ахтопол Ризорт ЕАД                  | 39            | -            |
| <b>Общо</b>                         | <b>26 227</b> | <b>5 434</b> |

#### Видове продажби на свързани лица

|  | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
|--|------------------|------------------|
| Продажба на туристически услуги                          | 25 138           | 4 530            |
| Наеми  | 447              | 536              |
| Продажба на стоки, услуги, дълготрайни материални активи | 642              | 368              |
| <b>Общо</b>  | <b>26 227</b>    | <b>5 434</b>     |

#### Предоставени аванси:

|                                     | 2021<br>BGN'000 | 2020<br>BGN'000 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Дъщерни предприятия</i>          |                 |                 |
| Еко агро АД                         | 145             | 194             |
| Актив СИП ЕООД                      | -               | -               |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | -               | 45              |
| <b>Общо</b>                         | <b>145</b>      | <b>239</b>      |

#### Предоставени заеми

|                            | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <i>Дъщерни предприятия</i> |                  |                  |
| Хотел де Маск АД           | 103              | 149              |
| Приморско клуб ЕАД         | -                | 795              |
| Бялата Лагуна ЕАД          | 22 958           | 400              |
| МЦ Медика Албена ЕАД       | -                | 38               |
| Идис АД                    | 33               | -                |
| Физически лица             | 10               | 4                |
| <b>Общо</b>                | <b>23 104</b>    | <b>1 386</b>     |

#### Възстановени предоставени заеми и депозити

|                            | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Албена Холдинг АД          | -                | 422              |
| <i>Дъщерни предприятия</i> |                  |                  |

|                      |            |              |
|----------------------|------------|--------------|
| Приморско клуб ЕАД   |            | 269          |
| Албена Автотранс АД  | 200        | 400          |
| МЦ Медика Албена ЕАД | -          | 9            |
| Хотел де Маск АД     | 99         | -            |
| Физически лица       | 9          | 7            |
| <b>Общо</b>          | <b>308</b> | <b>1 107</b> |

| <b>Приходи от лихви по заеми</b> | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                  | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>       |                 |                 |
| Бялата лагуна АД                 | 510             | 248             |
| Приморско клуб ЕАД               | -               | -               |
| Албена Автотранс АД              | 9               | 11              |
| Хотел де Маск АД                 | 53              | 41              |
| Албена Холдинг АД                | -               | 2               |
| МЦ Медика Албена ЕООД            | 2               | 1               |
| Физически лица                   | 2               | -               |
| <b>Общо</b>                      | <b>576</b>      | <b>303</b>      |

| <b>Получени заеми</b>      | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
|                            | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i> |                 |                 |
| Тихия кът АД               | 1 000           | -               |
| <b>Общо</b>                | <b>1 000</b>    | <b>-</b>        |

| <b>Възстановени получени заеми</b> | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                    | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>         |                 |                 |
| Тихия кът АД                       | 500             | -               |
| <b>Общо</b>                        | <b>500</b>      | <b>-</b>        |

| <b>Приходи от дялови участия</b> | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                  | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b> |
| <i>Дъщерни предприятия</i>       |                 |                 |
| Алфа консулт ЕООД                | 300             | 1 606           |
| Идис АД                          | 49              | 118             |
| Албена Тур ЕАД                   | -               | 359             |
| <b>Общо</b>                      | <b>349</b>      | <b>2 083</b>    |

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

През 2021 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.21          | 31.Декември.20 |
| 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.2021        | 31.Декември.2020 |
| 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 2021        | 31 декември 2020 |
| 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**

|                                     | <b>31 декември 2021</b> | <b>31 декември 2020</b> |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 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, машин и съоръжения", "Инвестиционни имоти" и "Нематериални активи" 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.18 – Нетекущи задължения по заеми и лизинг и т.21 - Текущи задължения по заеми и лизинг.

*Договори на дъщерни дружества в качеството на заемополучатели*

Договор за заем на «Бялата лагуна» ЕАД от «Албена»АД в размер на 22 957 651 лв..

- погасяване: до 2032 г.;
- лихвен процент за редовна главница: променлив
- обезпечение: необезпечен.

Заем на „Хотел де Маск“ АД от „Албена“ АД в размер на 227 180 лева

- погасяване: до 2024 г.;
- лихвен процент за редовна главница: фиксиран
- обезпечение: необезпечен.

**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 2021 г. „Албена“ АД в качеството на заемодател сключи следните договори за заем:*

Заем на «Бялата лагуна» ЕАД от «Албена»АД в размер на 22 957 651 лв.

- погасяване: до 2032 г.;
  - лихвен процент за редовна главница: променлив
  - обезпечение: необезпечен.
- дълг към 31.12.2021 г. - 22 957 651 лв.

-цел – покриване на кредитна експозиция на «Бялата лагуна» ЕАД към Банка ДСК, универсален правопримемник на «СЖ Експресбанк» АД

Заем на „Хотел де Маск“ АД от „Албена“ АД в размер на 227 180 лв

- погасяване: до 2024 г.;

- лихвен процент за редовна главница: фиксиран

- обезпечение: необезпечен.

-дълг към 31.12.2021г – 99 047 лв

-цел – погасяване на кредитна експозиция към Кантон Вале

*През 2021 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 - 30.06.2022 г.

- сума – 59 760.00 лв.

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

- срок - 31.12.2021 г.

- сума – 2 879.67 лв.

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

- срок - 31.12.2021 г.

- сума – 40 094.19 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 2021 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 2 928 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 2021 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 договори;
- надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация;
- икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- опазване на активите и информацията

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

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

Процесът на предприятието за оценка на риска обхваща следните етапи:

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

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

В дружеството функционират следните контролни механизми:

- превантивни - предназначени да попречат на възникването на нежелани събития;



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

Контролни дейности, гарантиращи ефективното функциониране на вътрешния контрол:

- **Процедури за разрешаване** - с тях се регулира процесът на вземане на решения и те са съобразени с организационната и управленска структура.
- **Процедури за одобрение** - те регулират утвърждаването (заверката) на трансакции, данни или документи, с което действие се приключват или валидизират процеси, действия, предложения и/или последици от тях.
- **Процедури за оторизиране** - те регулират извършването на операции, дейности и т.н. само от определени лица, които действат в рамките на своите правомощия.
- **Разделяне на отговорностите и задълженията** - това е принцип, който цели да се минимизират рисковете от грешки, нередности и нарушения, и тяхното неразкриване.
- **Система на двоен подпис** - това е процедура, която предвижда поемането на всяко финансово задължение (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 2021 г.

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 2021 г.

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 всящи 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 всящи 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 31.12.2021 г. са:

| Акционери         | 2021 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 неприсъствено в периода 12-17.07.2021 година, Управителният орган на дружеството като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансирани 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, познването 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 31.12.2021 г. притежава мажоритарния дял акции – 63.86% от акциите на Дружеството. В дружеството майка няма крайно контролиращо лице.*

*Към датата 31.12.2021 г. към „Албена” АД не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.*

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

*Акциите на „Албена” АД не установяват специални права на контрол на своите притежатели.*

*Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната стойност на акцията.*

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

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

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

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

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

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

В. „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 многообразие са:

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

Спазен е принципа на равнопоставеност на половете, не се допуска ограничение на възрастовия състав по отношение на персонала (директори на дирекции, ръководители на структурни звена, работници и служители). Съотношението мъже-жени през активния сезон е 39% към 61% 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 2021 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 зелено място за отдих, което да съчетава морския туризъм с естествената, девствена и непокътната природа.

„Албена“ АД вече 10 години използва успешно соларно-термични колектори за загряване на вода чрез използване на слънчевата радиация. Към момента обектите разполагат 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 водогреене.

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.

За 2020 година е признат приход от полученото финансиране в размер на 155 хил.лева.

„Албена“ АД участва и в проект за Интегрирани енергийни решения и нови пазарни механизми за разширена гъвкавост на Европейската енергийна мрежа – X-FLEX. Разсроченият доход от финансиране по този проект е посочен в т.33 на Приложение към ГФО.

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

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

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

Създадени са условия за мотивиране на персонала чрез нефинансови средства:

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

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

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

### **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.

За постоянното следене на качеството на въздуха ще се грижат IoT-сензори, които за по-добра прозрачност ще имат възможност да предават данните в реално време за нашите клиенти.

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

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

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

#### 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
- 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, Schausisnland, Alltours, Der Touristik, Balkan Holidays, Fischer и други

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

#### XI. Събития след края на отчетния период.

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.

KRASSIMIR  
VESSELINOV  
STANEV

Digitally signed by  
KRASSIMIR VESSELINOV  
STANEV  
Date: 2022.03.30  
14:10:13 +03'00'

Красимир Станев  
/Изпълнителен директор/

**ДОКЛАД**  
**ЗА**  
**ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА**  
**ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА**  
**“АЛБЕНА” АД ЗА 2021Г.**

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

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за финансовата 2021 година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 година.

Дружеството понесе значителни загуби от пандемията Covid - 19. Ръководството на Дружеството предприе всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните ефекти, като една от тези мерки бе да се предложи на Общото събрание на акционерите намаление на постоянното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите. Промяната е приета и одобрена от Общото събрание на акционерите на 20.06.2020 година.

При приемане на доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Албена“ АД за 2020 година не са отправяни препоръки от акционерите присъствали на Редовно Общо събрание проведено на 21.06.2021 година.

**Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за финансовата 2021 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 20.06.2020 година, размерът на постоянното месечно възнаграждение на

членовете на Съвета на директорите е левовата равностойност на 1 000.00 евро. За 2021 година на членовете на Съвета на директорите е изплатено постоянно възнаграждение общо в размер на 108 458.00 лева.

За 2021 година на членовете Съвета на директорите са изплатени освен постоянно възнаграждение и променливо възнаграждение общо в размер на 119 397.67 лева. Сумите са изплатени както следва:

- в съответствие с Решение 9 от РОСА проведено на 23.06.2018 година. С цитираното решение е определено променливо възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за дейността им през отчетната 2017 година 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. Изплатената част за 2021 година е в размер на 68 916.43 лева в съответствие с разпоредбата на чл.9, ал.8 от Политиката и решение на членовете на Съвета на директорите номер 12 от 30.04.2020 година.

- 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 2018 година 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. Изплатената част за 2021 година, спазвайки чл.9, ал.8 от Политиката решение на членовете на Съвета на директорите номер 12 от 30.04.2020 година, е в размер на 50 481.24 лева.

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

Съгласно Раздел II, чл.10, ал.1 от приетата от ОСА на акционерите на „Албена“ АД, проведено на 25.06.2017 година с изменения и допълнения от 20.06.2020 година и 28.09.2020 година, 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 2021 година.

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

Променливото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се определя като процент от положителния финансов резултат на дружеството преди облагане.

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

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

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

За 2021 година не са изплащани бонуси и други непарични допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в изпълнение на тези им функции извън посочените в т.2 от

доклада променливи възнаграждения.

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

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

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

В съответствие с приетата политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите Дружеството е разсрочило 40% от променливо възнаграждение за 2018 и 2019 година, което Общите събрания на акционерите е определило да е на стойност 2.5% от положителния финансов резултат на «Албена» АД съответно за 2017 и 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 2018 и 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 за периода от 01.05.2020 година до 01.05.2021 година, като натрупаната сума се изплати еднократно до 31.07.2021 година. Информация за изплатените суми е посочена в т.2 на доклада.

**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 на 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

-Радосвет Крумов Радев - Председател на Съвета на директорите до 06.08.2021 година  
-Маргита Петрова Тодорова - Член на Съвета на директорите и Директор “Маркетинг и продажби”

-Иван Колев Калинков - Член на Съвета на директорите и Зам.председател на Съвета на директорите до 09.11.2021 година

-Пламен Гочев Димитров - Член на Съвета на директорите,  
в изпълнение на тези си функции са им изплатени възнаграждения за финансовата 2021 година общо в размер на 840 413.87 лева.

На 22.12.2021 година са вписани като членове на Съвета на директорите :

- Миглена Петкова Пенева
- „Ди Ви консултинг“ЕООД, като за периода от датата на вписване до 31.12.2021 година лицата не са получили възнаграждение и други материални стимули.

#### **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 – 398 816.25 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 предсрочно 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.

-Радосвет Крумов Радев - Председател на Съвета на директорите до 06.08.2021 година.:

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 47 807.85 лева

б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – 1 636.36 лева.

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

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

д/платено и/или начислено обезщетение по повод предсрочно 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 – 319 075.65 лева

б/възнаграждения и други материални стимули получени от лицето от същата група – 2 400.00 лева.

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

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

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

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

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

-Иван Колев Калинков - Член на Съвета на директорите и Зам.председател на Съвета на директорите до 09.11.2021 година

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 51 244.52 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.

-Пламен Гочев Димитров-Член на Съвета на директорите

а/ информация за пълният размер на изплатеното възнаграждение – 23 469.60 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.

#### **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 2021 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 финасови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;**

| Година   | 2016г.     | 2017г.     | 2018г.     | 2019г.     | 2020г.       | 2021г.     |
|--|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|
| Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година  | 169 047    | 210 119    | 501 176    | 437 548    | 188 977      | 227 856    |
| Среден размер на възнаграждение на член на СД за година  | 33 809     | 42 038     | 100 235    | 87 510     | 37 795       | 45 571     |
| Резултати на дружеството - печалба   | 15 886 318 | 18 037 355 | 10 985 369 | 16 639 089 | (10 082 022) | 2 780 854  |
| Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година           | 15 411 250 | 18 972 266 | 21 021 309 | 19 778 857 | 8 241 748    | 11 228 382 |
| Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година | 829        | 940        | 1 060      | 1 197      | 1 405        | 1 378      |

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

Политиката не предвижда връщане на променливото възнаграждение.

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

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

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

Дружеството приема да следва заетите в приетата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно формирането и изплащането на възнаграждения за 2022 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 заетите 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.

30.03.2022

Изпълнителен директор:  
Красимир В. Станев

KRASSIMIR  
VESSELINOV  
STANEV

Digitally signed by  
KRASSIMIR VESSELINOV  
STANEV  
Date: 2022.03.30 14:11:15  
+03'00'



## 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 финансовата 2021 година.*

**Като публична компания „Албена“ АД е предоставила информация за важни събития настъпили през финансовата 2021 година като следва:**

**На 29.01.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен отчет за четвърто тримесечие на 2020 г.**

**На 11.02.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността Уведомление по чл.19, параграф 3 от регламент (ЕС) 596/2014**

**На 01.03.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен консолидиран отчет за четвърто тримесечие на 2020 г.**

**На 30.03.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността годишен индивидуален отчет за 2020 г.**

**На 28.04.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен отчет за първо тримесечие на 2021 г.**

**На 29.04.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността годишен консолидиран отчет за 2020 г.**

**На 25.05.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността покана за свикване на общо събрание на акционерите и е представило материали за общо събрание на акционерите**

**На 28.05.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен консолидиран отчет за първо тримесечие на 2021 г.**

**На 29.06.2021 г. е представило пред КФН, БФБ и Обществеността протокол от ОСА.**

**На 29.06.2021 г. е представило пред КФН, БФБ и Обществеността уведомление по чл.19, пар.3 от регламент (ЕС) 596/2014 пазарната злоупотреба**

**На 29.07.2021 г. е представило пред КФН, БФБ и Обществеността информация с правно основание чл114а, ал.9 ЗППЦК**

**На 29.07.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен отчет за второ тримесечие на 2021 г.**

**На 19.08.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността информация относно спиране изплащане на дивидент за 2015г.**

**На 28.08.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен консолидиран отчет за второ тримесечие на 2021 г.**

**На 01.11.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен отчет за трето тримесечие на 2021 г.**

**На 12.11.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността покана за свикване на общо събрание на акционерите и е представило материали за общо събрание на акционерите**

**На 29.11.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и Обществеността тримесечен консолидиран отчет за трето тримесечие на 2021 г.**

**На 15.12.2021 г. е представило пред КФН, БФБ и Обществеността протокол от ОСА.**

**На 22.12.2021 г. е представило пред КФН, БФБ и Обществеността информация относно промяна в Съвета на директорите.**

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

Yanka  
Georgieva  
Mitkova

Digitally signed by  
Yanka Georgieva  
Mitkova  
Date: 2022.03.30  
13:54:38 +03'00'

Директор „Връзки с инвеститорите“

# 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. **Рада Захариева Бакларова** в качеството си на съставител на годишния финансов отчет на „Албена“ АД

## ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ :

а) Комплектът годишен финансов отчет за финансовата 2021 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 2021 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството.

Дата: 30.03.2022 г.

Декларатори:

KRASSIMIR  
VESSELINOV STANEV

Digitally signed by KRASSIMIR  
VESSELINOV STANEV  
Date: 2022.03.30 14:11:42  
+03'00'

1. ....

Изпълнителен директор

Rada Zaharieva  
Baklarova

Digitally signed by Rada  
Zaharieva Baklarova  
Date: 2022.03.30 13:51:06  
+03'00'

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 2021 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. 8 до стр. 76.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 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. 2.3. 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 породни 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. *Консолидиран финансов отчет* 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.

### Ключови одиторски въпроси

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

| Ключов одиторски въпрос  | Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит  |
|--|---|
| <b>Оценяване по справедлива стойност на притежаваните сгради и инвестиционни имоти</b>   |   |
| Оповестяванията на Дружеството относно сградите и инвестиционните имоти са представени в т. 2.9.1., 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>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, заложен 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> |

Поради съществената стойност на тези активи, както и поради специфичния процес на оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.

### **Оценка на инвестиции и вземания в дъщерни дружества**

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

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.

Прегледът и тестовете 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.

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

- ние получихме и се запознахме с финансовите отчети на дъщерните предприятия към 31 декември 2021 година.
- запознахме се с направените от дружеството анализи на цялостната му експозиция към дъщерните дружества и нейния потенциал на възвращаемост;
- извършихме аналитични процедури относно основни показатели за обръщаемостта на вземанията и задълженията от и към дъщерните дружества през предходни и текуща година, както и след края на отчетния период;
- направихме оценка и проверка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет на дружеството относно оценката на инвестициите и вземанията от дъщерни дружества и резултатите от тест за обезценка.
- ние прегледахме и оценихме адекватността на оповестяванията на Дружеството относно текущите и нетекущи вземанията.

## **Други въпроси**

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2020, е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение, с параграф за съществена несигурност за действащо предприятие, относно този отчет, съгласно доклад от 30 март 2021 година.

## **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.

— достигаме 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 изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверкина формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет, върху който сме изразили 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 възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- 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 2021, 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 2021, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСС, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

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

***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 2021 на Албена АД (Дружеството) от общото събрание на Дружеството, проведено на 26 юни 2021 година, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за приемане на одиторски ангажимент от 01 юли 2021 година.

Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 година на Дружеството представлява първи 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  
30 март 2022 година  
Варна

Iliya  
Nedelchev  
Iliev

Digitally signed by  
Iliya Nedelchev Iliev  
Date: 2022.03.30  
15:29:57 +03'00'

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 2021 г., съставен съгласно Международните счетоводни стандарти, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в *т. 8 на ДР на Закона за счетоводството* под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 30 март 2022 година.

***С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно индивидуалния годишен финансов отчет на Албена АД за 2021 година, издаден на 30 март 2022 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 2021 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 35 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 2021 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 2021 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 2021 година с дата 30 март 2022 година. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 30 март 2022 година по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.**

**За Приморска Одиторска Компания ООД**

**Илия Илиев**  
Регистриран одитор  
Управител

**Iliya  
Nedelchev  
Iliev**



Digitally signed by  
Iliya Nedelchev Iliev  
Date: 2022.03.30  
15:30:33 +03'00'

30 март 2022 година  
Варна