

**„АЛБЕНА” АД**

**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**2021 година**

## Съдържание

	Страница
Консолидиран Отчет за финансовото състояние	3-4
Консолидиран Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	5
Консолидиран Отчет за промените в собствения капитал	6-7
Консолидиран Отчет за паричните потоци	8
Приложения към консолидирания финансов отчет	9

АЛБЕНА АД  
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 към 31 декември 2021 година

АКТИВИ	Приложения №	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	3	554 508	573 542
Инвестиционни имоти	4	13 352	13 656
Нематериални активи	5	14 476	14 663
Биологични активи	6	838	978
Инвестиции в асоциирани предприятия	7	906	947
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	8	22	22
Нетекущи вземания от свързани предприятия	9	29	34
Други дългосрочни вземания	10	28	28
Активи по отсрочени данъци	33	1 950	2 214
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>586 109</b>	<b>606 084</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	11	10 400	11 480
Биологични активи	12	1 948	1 166
Текущи търговски вземания	13	3 405	880
Други вземания	14	1 904	1 371
Текущи вземания от свързани предприятия	15	5	8
Парични средства и парични еквиваленти	16	11 794	6 814
<b>Общо текущи активи</b>		<b>29 456</b>	<b>21 719</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>615 565</b>	<b>627 803</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, НЕКОНТРОЛИРАЩО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен акционерен капитал		4 273	4 273
Придобити собствени акции		(1 975)	(1 975)
Резерви		312 587	323 061
Неразпределена печалба		162 260	147 830
<b>Общо собствен капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка</b>	17	<b>477 145</b>	<b>473 189</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>		<b>8 070</b>	<b>7 832</b>
<b>Общо капитал</b>		<b>485 215</b>	<b>481 021</b>

**АЛБЕНА АД**  
**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**към 31 декември 2021 година**

	Приложения №	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Нетекущи задължения по заеми и лизинг	18	77 329	83487
Пасиви по отсрочени данъци	33	19 585	19 330
Разсрочен доход от финансиране	35	790	812
Провизии за задължения	19	853	877
Нетекущи задължения към персонала		-	101
Нетекущи търговски и други задължения	20	3 950	4 734
Нетекущи задължения към свързани предприятия	21	-	130
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>102 507</b>	<b>109 471</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текущи задължения по заеми и лизинг	22	12 766	15 769
Текущи задължения към свързани предприятия	23	152	208
Търговски и други задължения	24	13 468	20 378
Задължения към персонала и за социално осигуряване	25	1 435	934
Разсрочен доход от финансиране	35	22	22
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>27 843</b>	<b>37 311</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>130 350</b>	<b>146 782</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>615 565</b>	<b>627 803</b>

Приложенията, посочени от страница 9 до страница 99, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата, 28 април 2022 година

Съставител:  
(Християн Христов Стоянов)

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

## АЛБЕНА АД

## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за 2021 г.

	Приложения	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Приходи от продажби	26	81 314	45 434
Себестойност на продажбите	28	(77 129)	(59 247)
<b>Брутна печалба(загуба)</b>		<b>4 185</b>	<b>(13 813)</b>
Други приходи	27	12 160	8 169
Общи и административни разходи	28	(9 302)	(11 522)
<b>Печалба(загуба) от оперативна дейност</b>		<b>7 043</b>	<b>(17 166)</b>
Финансови приходи	30	381	60
Финансови разходи	31	(2 520)	(2 185)
Печалба от освобождаване на дъщерни дружества	39	-	198
Дял от резултата на асоциирани дружества	32	(41)	58
<b>Печалба(загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>4 863</b>	<b>(19 035)</b>
Разход за данък върху печалбата, нетно	33	(730)	1 482
<b>Нетна печалба(загуба) за годината, отнасяща се към:</b>		<b>4 133</b>	<b>(17 553)</b>
Притежатели на собствения капитал на предприятието майка		<b>3 877</b>	<b>(17 811)</b>
Неконтролиращо участие		<b>256</b>	<b>258</b>
<b>Друг всеобхватен доход:</b>	34		
<b>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</b>			
Последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани приходи		(17)	27
Печалби/(Загуби) от преоценка на имоти, машини и съоръжения			6363
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход		9	(363)
<b>Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</b>			
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранна дейност		(159)	91
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци, отнасящ се към:</b>		<b>(167)</b>	<b>6 118</b>
Притежатели на собствения капитал на дружеството-майка		(167)	5 704
Неконтролиращо участие		-	414
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>		<b>3 966</b>	<b>(11 435)</b>
<b>Общ всеобхватен доход, отнасящ се към:</b>			
Притежатели на собствения капитал на предприятието майка		<b>3 727</b>	<b>(12 107)</b>
Неконтролиращо участие		<b>239</b>	<b>672</b>
<b>Основна нетна печалба на акция</b>	17	<b>BGN (0.92)</b>	<b>(4.21)</b>

Приложенията, посочени от страница 9 до страница 99, представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата: 28 април 2022 година

Съставител:  
(Християн Христов Стоянов)

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

АЛБЕНА АД  
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 за 2021 година

## Отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка

Приложение №	Основен акционерен капитал	Придобит и собствени акции	Неразпределена печалба	Преоценъчни резерви	Други резерви	Законов и резерви	Резерв от преизчислен не във валутата на представяне	Общо	Неконтролирано участие	Общо собствен капитал
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Салдо към 31 декември 2019	<u>4 273</u>	<u>(1 975)</u>	<u>162 518</u>	<u>103 959</u>	<u>212 700</u>	<u>2 600</u>	<u>283</u>	<u>484 358</u>	<u>6 460</u>	<u>490 818</u>
Общ всеобхватен доход за 2020			(17 811)	5 604	19		81	(12 107)	672	(11 435)
Разпределение на печалбата за дивиденди									(2)	(2)
Реинтегриране на преоценъчен резерв			763	(763)						
Покриване на загуби			263		(263)					
Промени на участия в дъщерни предприятия	38, 39		1 443	(351)	(769)	(39)		284	702	986
Дивиденди с изтекъл давностен срок			654					654		654
Салдо към 31 декември 2020	17	<u>4 273</u>	<u>(1 975)</u>	<u>147 830</u>	<u>108 449</u>	<u>211 687</u>	<u>2 561</u>	<u>473 189</u>	<u>7 832</u>	<u>481 021</u>

АЛБЕНА АД  
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)  
за 2021 година

## Отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка

	Приложе ния №	Основен акционерен капитал	Придобит и собствени акции	Неразпреде лена печалба	Преоценъч ни резерви	Други резерви	Законови резерви	Резерв от преизчислен ие във валутата на представяне	Общо	Неконтро лирашо участие	Общо собствен капитал
		BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
<b>Общ всеобхватен доход за 2021</b>				<b>3 877</b>		<b>(8)</b>		<b>(142)</b>	<b>3 727</b>	<b>239</b>	<b>3 966</b>
Разпределение на печалбата за дивиденди										(1)	(1)
Разпределение на печалба за резерви				(31)			31				
Реинтегриране на преоценъчен резерв				90	(90)						
Покриване на загуби				10265		(10265)					
Промени на участия в дъщерни предприятия	38, 39										
Дивиденди с изтекъл давностен срок				229					<b>229</b>		<b>229</b>
<b>Салдо към 31 декември 2021</b>	17	<b>4 273</b>	<b>(1 975)</b>	<b>162 260</b>	<b>108 359</b>	<b>201 414</b>	<b>2 592</b>	<b>222</b>	<b>477 145</b>	<b>8 070</b>	<b>485 215</b>

Приложенията, посочени от страница 9 до страница 99, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28 април 2022 година

Съставител:  
(Християн Христов Стоянов)

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

## АЛБЕНА АД

## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2021 година

	Приложения	2021	2020
	№	BGN '000	BGN '000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		79 879	55 565
Плащания на доставчици		(40 763)	(30 622)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(22 938)	(17 973)
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък)		(4 378)	(699)
Платени данъци върху печалбата		(74)	(381)
Получени финансираня		8 098	5 019
Други постъпления/(плащания), нетно		(226)	(71)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>		<b>19 598</b>	<b>10 838</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Придобиване на имоти, машини, съоръжения		(5 261)	(12 027)
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения и инвестиционни имоти		2 050	6 462
Постъпления от продажба на инвестиции		-	2 138
Плащания по предоставени заеми		(46)	(4)
Постъпления по предоставени заеми и депозити		4	436
Получени дивиденди		-	11
Получени финансираня		161	
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>		<b>(3 092)</b>	<b>(2 984)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Постъпления от емитиране на ценни книжа		-	1 018
Получени заеми		51 449	1 448
Погасени заеми		(60 397)	(12 487)
Погасени задължения по лизингови договори		(328)	(583)
Изплатени дивиденди		(10)	(974)
Платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение		(2 242)	(1 197)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>		<b>(11 528)</b>	<b>(12 775)</b>
<b>Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти</b>		<b>4 978</b>	<b>(4 921)</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари</b>		<b>6 233</b>	<b>11 152</b>
Ефект от промяна на валутните курсове		(4)	2
<b>Парични средства на 31 декември</b>	16	<b>11 207</b>	<b>6 233</b>

Приложенията, посочени от страница 9 до страница 99, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28 април 2022 година

Съставител:  
(Християн Христов Стоянов)

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



## **ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 ГОДИНА**

### **1. Информация за икономическата група**

Този консолидиран финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството – майка “АЛБЕНА” АД, както и финансовите отчети на всички дъщерни дружества, в които “АЛБЕНА” АД пряко или косвено упражнява контрол, наречени по нататък „Групата“. Допълнително Групата има инвестиции в две асоциирани дружества.

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

#### **Дружество - майка**

Дружеството – майка Албена АД е акционерно дружество, регистрирано в България, собственик на к.к. Албена - ваканционно селище на българското Черноморие близо до град Варна в Р 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

#### **Дъщерни дружества**

Дъщерните дружества, над които Групата упражнява контрол и са включени в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2021 г. са:

**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
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	46.89	46.89
Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	100	100

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:**

	Процент на инвестицията	
	31.Декември.21	31.Декември.20
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.21	31.Декември.20
Актив СИП ЕООД - дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	98.06	98.06

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	Туризм и хотелиерство
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

**Асоциирани предприятия регистрирани в страната:**

	Процент на инвестицията	
	31.Декември.21	31.Декември.20
Здравно учреждение Медика Албена	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90

**Предмета на дейност на асоциираните предприятия е както следва:**

**Асоциирано предприятие**

Здравно учреждение Медика Албена АД	Организиране предоставянето на медицински и възстановително-рехабилитационни услуги
Бряст Д АД	Производство на обзавеждане за хотели, офиси,магазини,вилли и домове

Дружеството Здравно учреждение Медика Албена АД не развива активна стопанска дейност, а дейността на дружество Визит България ЕООД е замразена.

**1.1. Собственост и управление на дружеството – майка**

Разпределението на акционерния капитал на дружеството – майка Албена АД 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>

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

Членовете на Съвета на директорите са преизбрани 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 представлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

**Лица, натоварени с общо управление****Одитен комитет**

Мария Нунева  
Гинка Йорданова  
Янко Каменов

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

Дружеството - майка се представлява и управлява от Недялка Петрова Великова - Изпълнителен директор.

## 1.2. Предмет на дейност на групата

Предметът на дейност на Групата е концентриран върху предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар; предоставяне на информационни, спортни, анимационни, културни, медицински и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; изграждане, разработване и отдаване под наем на обекти, собственост на групата; строителство, транспортна дейност, производство на ел.енергия, селскостопанска и търговска дейност.

## 1.3. Структура на дружеството

За 2021 година средносписъчния брой на персонала в групата е 1 107 работници и служители (2020 г. – 896 работници и служители).

## 2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

### 2.1. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов 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 Групата.

- 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 хеджирания 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 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 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 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 заемодател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заемодателя 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 объркване 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 очаква приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовите отчети на Групата в периода на първоначалното им прилагане.

Консолидираният финансов отчет е изготвен на база историческа цена с изключение на сградите от имоти, машини и съоръжения, инвестиционни имоти и определени пасиви, които се представят във финансовия отчет по справедлива стойност.

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

Групата е възприела да изготвя и представя един Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Групата избира да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като при класификацията използва метода „разходи по функционално предназначение”, известен също, като метод "себестойност на продажбите". Групата счита, 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.

## **2.2. Консолидация**

Консолидираният годишен финансов отчет включва финансовият отчет на компанията - майка и финансовите отчети на нейните дъщерни предприятия, които са обединени „ред по ред” на база сходни позиции по активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи, като взаимните разчети и пера са елиминирани. За оценката на неконтролиращото участие при бизнес-комбинации и други форми на придобивания на дъщерни дружества, е избран методът на “пропорционален дял в нетните активи”.

Финансовите отчети на дъщерните, съвместните и асоциираните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

## Дъщерни предприятия

Това са дружества, включително предприятия, неюридически лица, в които дружеството -майка, пряко или косвено, притежава повече от 50 % от правата на глас в Общото събрание (в акционерния капитал) и/или има правото да назначи повече от 50 % от Съвета на директорите на съответното дружество и/или упражнява контрол върху тяхната финансова и оперативна политика (вкл. по силата на сключено споразумение за контрол между акционери) и определя основните линии за развитие и управление на дружеството като цяло и на отделните му дейности и направления, като има права върху променливата възвръщаемост посредством своите правомощия.

Списъкът на дъщерните дружества е представен в Приложение 1.

Дъщерните дружества са консолидирани от датата, на която ефективно е започнало упражняването на контрол. Консолидацията се преустановява от датата на продажба или загуба на ефективен контрол върху дъщерното предприятие.

При отчитане на придобиването на дъщерни предприятия се използва метода на покупката. Разходите за придобиване представляват заплатената парична сума или сума на паричните еквиваленти, или справедливата стойност – към датата на размяната или на друг начин на възмездяване, предоставено от предприятието – майка в замяна на контрола върху нетните активи на придобитото предприятие. Положителна репутация има в случаите, когато разходите за придобиване са по-високи от справедливата цена на нетните активи на придобитото дъщерно дружество. Всяко превишение на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения към датата на придобиване представлява положителната репутация и се признава като актив. Положителната репутация се оценява първоначално по цена на придобиване, която представлява превишението на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения.

След първоначално признаване репутацията, придобита в бизнескомбинация, се оценява по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценка.

Репутацията, придобита в бизнескомбинация, не се амортизира. Вместо това, веднъж годишно или по-често се извършва проверка на репутацията за обезценка, ако събития или промени в обстоятелствата дават индикации, че тя може да е обезценена.

Ако делът на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения, надвишава цената на придобиване на бизнескомбинацията се преразглежда идентификацията и оценката на разграничимите активи, пасиви и условни задължения на придобивания и оценката на цената на придобиване на комбинацията и всяко превишение оставащо след това преразглеждане се признава незабавно в печалбата или загубата.

*Придобиване на дъщерни дружества*

При придобиване на дъщерно дружество (предприятие) от Групата при бизнес-комбинации се използва методът на придобиване (покупко-продажба). Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на размяната на предоставените активи, възникналите или поети задължения и на издадените инструменти на собствен капитал от придобиващото дружество, в замяна на получаването на контрола над придобиваното дружество. Тя включва и справедливата стойност на всеки актив или пасив, който се явява резултат от споразумение за възнаграждение под условие. Преките разходи, свързани с придобиването, се признават като текущи за периода, в който те са извършени, с изключение на разходите за емисия на дългови или инструменти на собствения капитал, които се признават като компонент на собствения капитал.

Всички придобити разграничими активи, поети пасиви и условните (изкристализирали) задължения в бизнес-комбинацията, се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на размяната. Всяко превишение на сбора от прехвърленото възнаграждение (оценено по справедлива стойност), сумата на неконтролиращото участие в придобиваното предприятие и, при придобиване на етапи, справедливата стойност на датата на придобиване на по-рано притежаваното капиталово участие в придобиваното предприятие, над придобитите разграничими активи и поети пасиви на придобиващото дружество, се третира и признава като репутация. Ако дялът на придобиващото дружество в справедливата стойност на нетните придобити разграничими активи надвишава цената на придобиване на бизнес-комбинацията, това превишение се признава незабавно в консолидирания отчет за доходите на Групата в статията “печалби/(загуби) от придобиване на/(освобождаване от) дъщерни дружества”. Всяко неконтролиращо участие при бизнес комбинация се оценява на база метода “пропорционален дял в нетните активи” на придобиваното дружество.

Когато бизнес комбинацията по придобиването на дъщерно дружество се осъществява на етапи, на датата на придобиване всички предишни инвестиции, държани от придобиващия, се преоценяват до справедлива стойност, като получените ефекти от тази преценка се признават в текущата печалба или загуба на Групата, съответно към “финансови приходи” и “финансови разходи” или „печалби/(загуби) от асоциирано дружество”, вкл. всички предишно отчетени ефекти в другите компоненти на всеобхватния доход се рециклират.

#### *Продажба на дъщерни дружества*

При продажба или друга форма на загуба (трансфер) на контрол върху дъщерно дружество:

- ✓ Отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрол;
- ✓ Отписва се неконтролиращото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние към датата на загубата на контрола, вкл. всички компоненти на друг всеобхватен доход, свързани с тях;
- ✓ Признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;

- ✓ Рекласифицират се към “печалби или загуби за годината”, или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби – съгласно изискванията на съответните МСФО, под чиито правила попадат тези компоненти на собствения капитал;
- ✓ Признава се всяка резултатна разлика като “печалба или загуба от освобождаване (продажба) на дъщерно дружество” в консолидирания отчет за всеобхватния доход, принадлежаща на дружеството-майка.
- ✓ Останалите за държане дялове, формиращи инвестиции в асоциирани дружества или инвестиции на разположение и за продажба се оценяват първоначално по справедлива стойност към датата на продажбата и в последствие се оценяват по реда на приетата от Групата счетоводна политика.

### **Асоциирани предприятия**

Това са дружества, в което инвеститорът (конкретно - дружеството-майка) упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно дружество, нито съвместно дружество на инвеститора.

Значително влияние е правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на предприятието, в което е инвестирано, но не е контрол или съвместен контрол върху тази политика. Обичайно то е налице при: а) притежаване, пряко или косвено от страна на инвеститора на дялове (акции) от 20% до 50 % от капитала на дружеството, в което е инвестирано (вкл. по силата на споразумение между акционери) и, б) в допълнение, инвеститорът има представителство в управляващия орган на дружеството, в което е инвестирано и/или участва в процеса на вземане на решенията по отношение на политиката и стратегията на дружеството, в което е инвестирано, и/или са налице съществени операции между инвеститора и дружеството, в което е инвестирано.

Асоциираното дружество се включва в консолидирания финансов отчет на Групата, като се прилага метода на собствения капитал - от датата, на която е придобито значително влияние от инвеститора (конкретно – дружеството - майка) и спира да се включва чрез този метод или от датата, когато дружеството се трансформира в дъщерно, или от датата, на която се приема, че значителното влияние е прехвърлено от инвеститора на трети лица.

Списъкът на асоциираните дружества е представен в Приложение 1.

### **Сделки с неконтролиращо участие**

Промени в участието на компанията-майка в собствеността на дъщерно предприятие, които не водят до загуба на контрол, се отчитат като операции със собствения капитал, т.е. операции със собствениците в качеството им на собственици. При такива обстоятелства, балансовите суми на контролиращите и неконтролиращи участия се коригират, за да се отразят промените в относителните им участия в дъщерното

предприятие. Всяка разлика между сумата, с която се коригират неконтролиращите участия, както и справедливата стойност на платеното или получено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на компанията-майка.

Продажба на част от инвестиция в дъщерно предприятие, която води до загуба на контрол – остатъчното участие се преоценява по справедлива стойност. Разликата между справедливата стойност и балансовата стойност е печалба или загуба от продажбата.

### **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, Групата обикновено се разглежда като продължаваща 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 Групата 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.

Консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че Групата ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Групата има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси.

#### *Въздействие на COVID – 19*

Ръководството внимателно анализира ефектите от пандемията върху дейността на Групата. Групата изпълнява всички наложени мерки във връзка с предпазване от Covid -19 като ръководството е създадо организация с цел осигуряване на непрекъснатост на работния процес съобразно ситуацията като в това число са:

- Въвеждане на система на работа в присъствена и неприсъствена (home office) форма, за всички служители, чиито служебни задължения позволяват това;
- Съставяне на комисия за предприемане на всички фактически действия по внедряване и контрол на разработен ПЛАН за дезинфекционни мероприятия в обектите с обществено предназначение на територията на комплекса;

Предвид, общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация в условията на Covid-19, Ръководството е взело превантивни мерки за оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на Групата предприятия.

За компенсиране и преодоляване на намалението на приходите са предприети действия в следните направления:

- преразглеждане на бизнес плановете и разработване на стратегии за дейността на дружествата в Групата;
- ограничаване на инвестиционни разходи и разсрочване на текущи и бъдещи задължения във връзка с изпълнени проекти;
- оптимизиране на оперативни разходи чрез анализ на продажбите;
- активна комуникация с туроператорите за договаряне на плащанията и гъвкава политика за отлагане на предплатени резервации, спазвайки другите условия (цена, отстъпка, хотел и т.н.);
- контакт с всички гости, записали през директните канали (сайт, кол център, мениджъри) на Албена за уточняване на параметри по прехвърляне на непозвани резервации за следващ сезон или получаване на ваучер в равностойност на заплатена сума, с цел запазване коректността към тях и доброто име на фирмата пред обществеността;
- разработени са сценарии за намаление на капацитета и свързаните разходи при спадове в обемите на продажбите;
- Групата е получила държавни компенсации по обявените от Правителството мерки за краткосрочна подкрепа за заетост в отговор на пандемията от Covid -19;
- Групата получи намаление на концесионните такси по сключените договори с Министерство на туризма;
- сключени са споразумения с банките кредитори и търговски партньори за разсрочване на плащания по заеми и търговски задължения;
- Неблагоприятното въздействие на COVID-19 за туризма продължи и през Сезон Лято‘2021, като постъпленията от продажби на туристически и други услуги, които дружеството ежегодно и обичайно предоставя са намалени, но бележат ръст спрямо Сезон Лято‘2020.
- Дружеството очаква да понесе загуби от пандемията Covid -19. Ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните ефекти. През 2020 година в следствие на пандемия от КОВИД-19, която обхвана света, в Албена беше създадена стратегия за работа във връзка с недопускане разпространението на COVID-19. Ръководството на Дружеството извършва ежедневен мониторинг на информацията представяна от Световната здравна организация и нейното адаптиране към страните членки на Европейския съюз, като фокусирайки се върху това, се адаптира всичко приложимо в процедурите и мерките за безопасност, след съгласуване със здравните власти и правителството на Република България.
  - Ръководството внимателно анализира продължаващите ефекти от пандемията върху дейността на дружеството. 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.

- Въпреки продължаващото негативно влияние на Covid – 19 върху туристическият 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;
  - 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

Групата 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. Групата изготвя и представя като компонент на пълния комплект на консолидираните финансови отчети и консолидиран отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

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



## 2.5. Функционална и отчетна валута на представяне

Българските дружества от Групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като тяхна функционална и отчетна валута на представяне. Задграничните дружества организират своето счетоводство и отчетност съгласно изискванията на съответното местно законодателство и поддържат своите счетоводни регистри в съответната местна валута.

Данните в консолидирания отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго, като българският лев е приет за отчетна валута на представяне на Групата.

Отчетите на задграничните дружества се преизчисляват от местна валута в български лев за целите на всеки консолидиран финансов отчет съгласно политиката на Групата, която включва:

- а) всички активи и пасиви се преизчисляват в груповата валута по заключителен курс на местната валута спрямо нея към 31 декември;
- б) всички приходни и разходни позиции се преизчисляват в груповата валута по среден курс на местната валута спрямо нея за периода на отчета;
- в) всички получени курсови разлики в резултат на преизчисленията се признават и представят като отделен компонент на собствения капитал в консолидирания отчет за финансовото състояние, нетно от ефектите на отсрочените данъци – „резерв от преизчисление във валутата на представяне на чуждестранни дейности”, и
- г) курсовите разлики получени в резултат на валутното преизчисление на нетната инвестиция в задграничните (чуждестранните) дружества, заедно със заемите и други валутни инструменти, приети за хедж на тези инвестиции, се представят директно в собствения капитал.

При освобождаване (продажба) от чуждестранна дейност (дружество) кумулативната сума на курсовите разлики, които са били отчетени директно като отделен компонент в капитала, се признават като част от печалбата или загубата в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред “печалби/(загуби) от придобиване на и освобождаване от дъщерни дружества, нетно”, получена при освобождаването (продажбата).

Репутацията и корекциите до справедливи стойности, възникнали при придобиване на задгранично (чуждестранно) дружество се третира аналогично както активите и пасивите на това дружество и се преизчисляват във валутата на представяне по заключителен курс.

Функционалната валута на дружествата от Групата в България и отчетната валута на представяне в консолидирания финансов отчет на Групата 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 консолидирания отчет 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 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 случаи на изключения, 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 в 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.

При оценяването се съблюдават обстоятелства и предпоставки:

- 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.

Групата 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 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, Групата 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 консолидирания отчет 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 Групата финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни

котировки на пазарни цени.

Ръководството на Групата 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. Критични счетоводни преценки и приблизителни оценки**

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

Ръководството на Групата 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 Групата 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.

Анализът за обезценка на репутация, материални и други нематериални активи изисква оценка на стойността в употреба на актива или на единицата генерираща парични потоци, към които са разпределени активите. Оценката на стойността в употреба се прави най-вече въз основа на дисконтираните модели на паричните потоци, които изискват Групата да направи оценка на очакваните бъдещи парични потоци от актива или от единицата генерираща парични потоци, а също и да се избере подходящ дисконтов процент за да се изчисли настояща стойност на паричните потоци.

### ***Обезценка на вземания***

На всяка отчетна дата ръководството на Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби на

търговските и други вземания като взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Групата 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 .

#### *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 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.

#### *Обезценка на инвестиции в асоциирани дружества*

На всяка дата на консолидирания отчет за финансовото състояние ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции в 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 асоциираните дружества, включително търговски опит, осигуряване на позиции на пазари, очакванията за бъдещи продажби и пр.

#### *Справедлива стойност*

*Преоценка на сгради от имоти, машини и съоръжения*

В Групата 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 се извършва по-често.

Последни оценки на сгради, включени в Имоти, машини и съоръжения са извършени към 31.12.2020 г.

Оценките на сградите, пряко свързани с туристически услуги (Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности) са извършени 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 и инж. Даниел Динев, сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100136/14.12.2009 г. При тези преоценки (Ниво 2 и 3 в йерархията на справедливите стойности) са приложени следните два основни подхода и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на сградите: “Метод на възстановителната/вещната стойност” и “Метод на пряката капитализация (приходна стойност)”

Съотношението между двата метода е приложено индивидуално към всеки обект според характера на обекта, неговите положителни и отрицателни фактори. За водеща величина 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 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 възстановителната/вещната стойност – цена на ново строителство от 51 лв. до 1500 евро на 1 кв.м. РЗП, допълнителни разходи и коефициенти за отбив за физическа, функционална и икономическа обезценка от 3 до 97,4% ;
- 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.

Оценките на сградите, свързани с други спомагателни дейности и услуги са извършени от Атанас Атанасов - сертификат за оценителска правоспособност рег. No 100100 765/14.12.2009 г., чрез «Кантора Акорд Плюс» ООД, като са приложени следните подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на сградите: “Метод на възстановителната/вещната стойност”, “Метод на приходната стойност” и “Метод на пазарните аналози”. Съотношението между методите е приложено индивидуално към всеки обект. Определянето на приоритет на методите и получените стойности зависи от характера на обекта, неговите положителни и отрицателни фактори. За водеща величина се избира тази, която отразява по-обективно стойността на имота. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удръжки.

Приложени са следните средни величини на входящи данни:

- при Метода на пазарните аналози - пазарни цени от 500 евро/кв.м. до 900 евро/кв.м., коригирани с корекционни коефициенти за площ и характеристики на имотите;

- при Метода на възстановителната/вещната стойност – цена на ново строителство от 41 лв. до 940 лв. на 1 кв.м. РЗП, допълнителни разходи и коефициенти за отбив за физическа, функционална и икономическа обезценка;

Преоценената стойност на сградите е докладвана в Приложение № 3.

*Преоценка на инвестиционни имоти да се вземе от отчетите на дружествата- албена, идис, алфа, автотранс*

Групата е приела да оценява инвестиционните имоти по справедлива стойност. Прието е преоценката на инвестиционните имоти до тяхната справедлива стойност да се извършва ежегодно. Към 31.12.2021г. със съдействието на независими лицензирани оценители, регистрирани в Камарата на независимите оценители в България, е извършена оценка на инвестиционните имоти на Групата 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” – при този метод са използвани предлагани офертни цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) активи;

- за земеделски земи – използвани „Метод на пазарните аналози” и “Метод на капитализиране на дохода”. При „Метода на пазарните аналози” справедливата стойност на земеделските земи са използвани пазарни цени от 0,50 лв./кв.м. до 26лв./ кв.м., коригирана с корекционни коефициенти за площ, категория, местоположение, състояние и начин на използване на земите. При „Метода на капитализиране на дохода” справедливата стойност е изведена на база годишна рента от 1 декар земя от 15лв./дка до 90лв./дка по региони/землища като е използвана средна норма на капитализация от 5,5% съобразно регионите, в които са оценяваните земи.

- за сгради – използвани са „Метод на възстановителната/вещната стойност”, “Метод на пряката капитализация (приходна стойност)” и „Метод на пазарните аналози”.

Приложени средни величини на пряко или косвено наблюдаеми входящи данни при оценка на сградите:

- при “Метода на вещната стойност” - цена за единица площ за ново строителство от 80лв./кв.м. до 1450лв./кв.м., допълнителни разходи до 6,8%, отбив за строителни недостатъци , техническа и икономическа обезценка, които са коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и фактическото състояние на имотите с коефициенти за експлоатационна годност, за строителна годност и за пазарна индикация. Чрез коефициентите се отчита овехтяването на сградата, степента на съответствие със съвременните строителни изисквания, икономическата целесъобразност и местонахождение, както и наличието на комуникация и пазарен интерес към имота.

- при “Метода на пряката капитализация” - месечен наем на кв.метър площ от 2лв./кв.м. до 14лв./кв.м., коригиран с разходи за стопанисване от 10 % до 20%, несъбираемост на наема от 10% до 20 % и строителни недостатъци при използван дисконтов фактор от 6 % до 10% за различните типове сгради;

- при “Метода на пазарните аналози” - пазарна цена между 514 евро/кв.м. и 750 евро/кв.м., коригирани



според местоположението и характеристиките на имотите.

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 Групата 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 Групата ще реализира достатъчно облагаем доход в бъдещи периоди, за да оползотвори намалението при плащането на данък. Това означава, че Групата 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 Групата очаква да възстанови балансовата стойност на актива или уреди пасива.

### ***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 Групата произтичат от задълженията по възстановявания на суми, изпълнение на договори, неуредени спорове и бизнес реструктуриране.

Признаването и оценката на провизиите изискват от Групата 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 Групата 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

преструктуриране или да се обявят основните му характеристики пред онези, които ще са засегнати от него.

### **Условни активи и пасиви**

Условните пасиви на Групата не са признати, но са оповестени, освен ако възможността за изходящ поток на ресурси съдържащ икономически ползи е отдалечен във времето.

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 защото не е 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**

Плановите 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 Групата 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 плановите за дефинирани доходи, Групата 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 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.

## **2.9. Дефиниции и оценка на елементите на Консолидирания отчет за финансовото състояние и Консолидирания отчет 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 привеждане 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.

Групата е определила 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, Групата 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	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.

## 2.9.2. Нематериални активи

### Репутация

Репутацията представлява надвишението на цената на придобиване (предоставеното възнаграждение) над справедливата стойност на дела на Групата в нетните разграничими активи на придобитото дружество към датата на придобиването (бизнес комбинацията). В консолидирания финансов отчет тя първоначално се оценява по цена на придобиване (себестойност), а последващо - по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценки. Репутацията не се амортизира.

Репутацията, възникнала при придобиване на дъщерно предприятие се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние към групата на “нематериалните активи”, а тази възникнала при придобиване на асоциирано дружество (предприятие) е инкорпорирана в общата стойност на инвестицията и се посочва към групата на “инвестициите в асоциирани предприятия”.

Репутацията по придобиването на асоциирани дружества (предприятия) се тества като част от общото салдо (стойност) на инвестицията. Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества (предприятия) се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие.

Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество (предприятие) от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество (предприятие).

На всяка призната репутация се определя принадлежност към даден обект генериращ парични постъпления още при реализирането на дадена бизнес комбинация, и този обект се прилага при извършването на тестовете за обезценка. При определянето на обектите, генериращи парични потоци се вземат предвид обектите, от които се е очаквало бъдещи стопански изгоди при придобиването при бизнес комбинацията и по повод, на които е възникнала самата репутация.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината) към позицията “разходи за амортизация и обезценка” към „общи и административни разходи“.

### Други нематериални активи

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

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

Групата 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:

Групи активи	2021 година	2020 година
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, в края на отчетния период Групата 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 Групата за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, представляваща пазарна цена, определяна от независими оценители ежегодно. Промените в справедливата стойност се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Инвестиционните имоти се отписват от консолидирания отчет 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 консолидирания отчет 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се представя към “преоценъчени резерви” в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

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

Инвестициите в асоциирани дружества, са представени в консолидирания финансов отчет по метода на собствения капитал – стойност, която включва цената на придобиване, представляваща справедливата стойност на възнаграждението, което е платено, вкл. преките разходи по придобиване на инвестицията, коригирана с дела на дружеството-инвеститор в печалбите или загубите и респективно другите резерви на асоциираното дружество след датата на придобиването му.

Делът в печалбите и загубите след датата на придобиване на асоциираното дружество се представят на отделен ред в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), а делът в другите компоненти на всеобхватния доход на съответния ред в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в другите компонентите на всеобхватния доход).

Инвестициите на Групата в асоциирани дружества, вкл. репутацията за тях, подлежат на преглед за обезценка към датата на всеки отчет.

#### **2.9.5. Финансови инструменти**

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

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

При първоначалното признаване Групата оценява финансовите активи(с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по 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, Групата 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 Групата 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 Групата 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 Групата е поела ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако Групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, тя 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.

Група 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 Групата е направила неотменим избор да представя в друг всеобхватен доход последващите промени в справедливата стойност на всяка инвестиция в капиталов инструмент, тъй като обичайно притежаваните от нея инвестиции в капиталови инструменти не се държат за търгуване в рамките на кратък период от време и ръководството не планира тяхна краткосрочна продажба.

*Обезценка*

На всяка отчетна дата Групата 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 Групата 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, Групата сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

*Модифицирани финансови активи*



Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, Групата 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 Групата 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.

Етап 1	Етап 2	Етап 3
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. Преминаването 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*

Групата 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 Групата 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 диапазони 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”. За земеделска продукция, стоки и материали, свързани с земеделска дейност и определени консумативи се прилага “първа входяща-първа изходяща”, а за строителната продукция – „конкретно определена цена /себестойност/“, 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 продажната цена, при нормално протичане на дейността, намалена с пряко свързаните с продажбата разходи.

### 2.9.7. Биологични активи и земеделска продукция

Биологичните активи (едър рогат добитък и млади животни) и добитата селскостопанска продукция се отчитат при тяхното първоначално признаване и в края на отчетния период по себестойност, намалена с натрупани загуби от обезценка, поради липсата на активен пазар – стокова борса. За тези активи липсват пазарно определени цени или стойности, поради което се приема, че себестойността им е близка до тяхната справедлива стойност. Кравите в основно стадо се амортизират за срок от 15 години.

### 2.9.8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касовите наличности, 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 за оборотни средства са включени като плащане за оперативна дейност;
- лихвите по получени инвестиционни кредити са включени като плащане за финансовата 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.

## 2.9.9. 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, мястото 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, дискантирана с лихвения процент заложен в договора или с диференциалния лихвен процент по привлечен капитал на наемателя.

#### *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*

Групата 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 Групата счита, че са на ниска стойност като нови и се използват самостоятелно в Групата, 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).

При експлоатационен лизинг извън обхвата на МСФО 16 разходът се признава на линейна база за периода на лизинговия договор. Във връзка с предоставените *Отстъпки по наем в контекста на Covid-19* е извършено преизчисление на разхода на линейна база за оставащия срок на договора.

### **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.

### **2.9.10 Обезценка**

Стойността на активите на Групата 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.

#### **2.9.11. Провизии**

Провизии се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато Групата е поела 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.

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

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Групата са основно с дружества – работодатели, извършващи своята дейност в България и се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство на Р България.

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.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ” с диференцирана ставка според икономическата дейност от 0,4% до 0,7%.

Към Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от Групата в качеството ѝ 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 brutното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);
- ✓ 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 персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 Групата 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 Групата 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 Групата е задължена 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 консолидирания отчет 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.

Групата 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.

### 2.9.13. 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/направлява 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*

Групата 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. Групата продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като транспортен трансфер, информационен коктейл и др. Групата е оценила, 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 Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от нея към тази дата.

*Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност*

Като продажби, съпътстващи туристическата дейност Групата определя ресторантьорски продажби на хранителни продукти и напитки, паркинг услуги, спортно-анимационни и водноатракционни услуги, транспортни услуги, рент-а-кар, организиране на екскурзии и конгресни мероприятия, медицински, балнеоложки, агротехнически, летателни услуги, услуги със специализирана строителна техника и др., за които е възприет следния подход на отчитане:

*Приходи от продажби на продукция и стоки*

Групата продава основно напитки, хранителни стоки и кухненска продукция чрез ресторантьорската си дейност. Групата е оценила, че признаването на приходите от продажба на нейната продукция и стоки ще става по метода „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.

Приходите от продажба на услуги, съпътстващи туристическата дейност, се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на Групата. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от нея към тази дата.

*Приходи от продажба на селскостопанска продукция*

Приходите от продажба на селскостопанска продукция се признават по метода „в точно определен времеви момент“, когато контролът върху продукцията се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на продукцията на клиента на уговорено място.

#### *Приходи от продажба на електрическа енергия*

Чрез едно от дъщерните предприятия Групата произвежда и продава електрическа енергия, произведена от възобновяем енергиен източник чрез използване на биомаса в собствена електрическа централа. Групата е оценила, че доставката на електрическа енергия е част от серия разграничими стоки, които по същество са еднакви и следват един и същ начин на прехвърляне на клиента и тази серия се третира като едно задължение за изпълнение. Всяка разграничима стока в серията представлява задължение за изпълнение, което се удовлетворява в течение на времето и се използва един и същ метод за определяне на етапа на завършеност за всяка от тях (на база месечно замерване и фактуриране), тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на задължението от страна на дружеството. Приходите от продажба на електрическа енергия се признават по метода „в течение на времето“ (месечно) в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаградението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Методите и подходът за признаване на приходите от продажба на топлинна енергия е аналогичен.

#### *Приходи от строителни дейности*

Групата извършва различни видове строително – монтажни дейности – строителни ремонти, реконструкция и модернизация на сгради и други обекти, изграждане на нови обекти, строително – монтажни и ремонтни дейности на пътни връзки и др. Приходите се признават по метода „в течение на времето“ на база фактически извършена работа и изпълнени дейности, приети от клиента, в размер на фиксирана сума към съответната дата, която Групата има право да получи и съответстваща на извършената от нея дейност към тази дата.

#### *Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи*

Групата 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. Групата 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 възнаградението, на което предприятието очаква да има право в замяна на обещаните стоки или услуги. Групата 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 Групата 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 Групата плаща или очаква да изплати на клиента. Групата 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.

Групата 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 Групата 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 Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от нея към тази дата. Във връзка с това, Групата 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.

#### **2.9.14. Разходи**

##### **Оперативни разходи**

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

## Финансови разходи

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

### 2.9.15. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък.

Текущите данъци върху печалбата на българските дружества от Групата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка в България за 2021 г. е 10 % (2020 г.: 10%). Дъщерното предприятие Екоагро АД ползва при определени условия данъчни облекчения за земеделски производител, като размерът на преотстъпеният данък за текущата и предходните години е 60%.

Текущите данъци върху печалбата на дружествата от Групата, регистрирани в чужбина се определят в съответствие с изискванията на местните данъчни законодателства.

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 баланс 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.

### 2.9.16. Дарения от правителството

Даренията от правителството се отчитат по справедлива стойност, когато има достатъчно сигурност, че дарението ще бъде получено и Групата 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.

### 2.9.17. Акционерен капитал и резерви

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

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава, дружествата са длъжни да формират 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 се изкупуват собствени акции, платената сума, включваща и съответните пряко свързани допълнителни разходи, (нетирана с ефекта на данъците върху дохода), се изважда от принадлежащия на собствениците на Групата 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. 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 Групата, 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 консолидирания отчет за финансовото състояние. Преоценъчният резерв покрива обезценки на активите, с

които той е свързан. Той може да бъде използван при реализацията на дивидентната и капиталова политика на Групата само след прехвърлянето му към компонента ”неразпределена печалба”.

**Резерв от превалутиране (Резерв от преизчисляване във валутата на представяне)** включва ефекта от преизчисления на финансовите отчети на чуждестранните дружества от местна валута във валутата на представяне на Групата. Този резерв е признат като отделен компонент на собствения капитал в консолидирания отчет за промените в собствения капитал и се признава като част от другия всеобхватен доход в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. При освобождаване/продажба на чуждестранни дружества този резерв се признава като част от печалбата или загубата в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **Разпределение на дивиденди**

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

### **2.9.18. Информация по сегменти да се вземе от консолидиран приходи по пазари**

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

Групата има един единствен сегмент на отчитане. Групата развива своята дейност основно 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, медицински 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.

Дейностите на Групата са организирани така, че никоя от тях не съставя отделен сегмент съгласно изискванията на МСФО 8 Оперативни сегменти. Туристическите услуги и свързаните с тях продажби на стоки и услуги се оферират и продават основно като туристически пакети.

Групата реализира значителна част от продажбите си на външни пазари. Динамиката на структурата по

пазари е силна, но могат да бъдат открити ключовите пазарни сегменти – Вътрешен пазар, Русия, Румъния и Германия.

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

	2021 BGN*000	2020 BGN*000
Германия	9 519	2 527
Румъния	24 200	9 794
Русия	831	299
Вътрешен пазар	21 799	15 813

### 2.10.19. Основна нетна печалба 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.

### 3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

2020 година	Земи	Сгради	Машини и съоръжения	Стопанск и 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>Отчетна стойност</b>								
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>74304</b>	<b>424159</b>	<b>184911</b>	<b>58797</b>	<b>21608</b>	<b>5092</b>	<b>18184</b>	<b>787055</b>
Постъпили		35	124	7			10178	10399
Трансфер		(274)	1807	472	235	488	(2728)	
Трансфер от ИИ		2260						2260
Отписани при освобождаване от дъщерни дружества	(184)	(1219)	(115)	(278)	(25)		(350)	(2171)
Отписани	(1996)	(155)	(1065)	(179)	(871)		(517)	(4783)
Преценка		(41841)						(41841)
Добив на продукция преди пълно плододаване							(19)	(19)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>72124</b>	<b>382965</b>	<b>185662</b>	<b>58819</b>	<b>20947</b>	<b>5580</b>	<b>24748</b>	<b>750845</b>

<b>Амортизация</b>								
Салдо към 1 януари	<b>21</b>	<b>46765</b>	<b>100670</b>	<b>40904</b>	<b>13735</b>	<b>1030</b>	<b>517</b>	<b>203642</b>
Начислена за периода	21	9121	8568	4642	1244	249		23845
Отписана за периода		(6)	(1046)	(165)	(869)		(517)	(2603)
Отписани при освобождаване от дъщерни дружества		(434)	(49)	(276)	(25)			(784)
		(46797)						(46797)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>42</b>	<b>8649</b>	<b>108143</b>	<b>45105</b>	<b>14085</b>	<b>1279</b>		<b>177303</b>
<b>Преносна стойност</b>								
на 1 януари	<b>74283</b>	<b>377394</b>	<b>84241</b>	<b>17893</b>	<b>7873</b>	<b>4062</b>	<b>17667</b>	<b>583413</b>
на 31 декември	<b>72082</b>	<b>374316</b>	<b>77519</b>	<b>13714</b>	<b>6862</b>	<b>4301</b>	<b>24748</b>	<b>573542</b>
<b>2021 година</b>								
<b>Отчетна стойност</b>								
Салдо към 1 януари	<b>72124</b>	<b>382965</b>	<b>185662</b>	<b>58819</b>	<b>20947</b>	<b>5580</b>	<b>24748</b>	<b>750845</b>
Постъпили	15		62	86	43		3214	3420
Транкфер	105	1181	1025	66	143		(2520)	0
Трансфер от ИИ								0
Отписани	(82)	(417)	(289)	(432)	(5)	(15)	(102)	(1342)
Преоценка		270						270
Добив на продукцията преди пълно плододаване								
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>72162</b>	<b>383999</b>	<b>186460</b>	<b>58539</b>	<b>21128</b>	<b>5565</b>	<b>25340</b>	<b>753193</b>
<b>Амортизация</b>								
Салдо към 1 януари	<b>42</b>	<b>8649</b>	<b>108143</b>	<b>45105</b>	<b>14085</b>	<b>1279</b>		<b>177303</b>
Начислена за периода	2	8035	8092	4458	1234	273		22094
Отписана за периода	(18)	(3)	(269)	(410)	(5)	(7)		(712)
Отписани при освобождаване от дъщерни дружества								
Преоценка								
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>26</b>	<b>16681</b>	<b>115966</b>	<b>49153</b>	<b>15314</b>	<b>1545</b>		<b>198685</b>
<b>Преносна стойност</b>								
на 1 януари	<b>72082</b>	<b>374316</b>	<b>77519</b>	<b>13714</b>	<b>6862</b>	<b>4301</b>	<b>24748</b>	<b>573542</b>
на 31 декември	<b>72136</b>	<b>367318</b>	<b>70494</b>	<b>9386</b>	<b>5814</b>	<b>4020</b>	<b>25340</b>	<b>554508</b>

**Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване представляват:**

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Предоставени аванси за придобиване на имоти, машини и съоръжения	1243	1993



Реконструкция на хотелски комплекси и вилни селища	14311	13072
Спортни и други съоръжения		
Инфраструктурни съоръжения	2395	2187
Реконструкция и модернизация на административни и други сгради	1712	2377
Присъединяване към енергопреносна мрежа	3162	2937
Овощни градини и лозови масиви, които още не са в плододаване	-	65
Удължаване на писта	1041	1008
Инсталация за биогаз	1314	1002
Други	162	107
<b>Общо</b>	<b>25340</b>	<b>24748</b>

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

	Земя	Машини и съоръжения BGN'000	Транспортни средства BGN'000	Общо BGN'000
<b>2020 година</b>				
<b>Отчетна стойност</b>				
Салдо към 1 януари	<u>205</u>	<u>1627</u>	<u>1587</u>	<u>3419</u>
Постъпили				
Отписани	(3)			(3)
Трансфер към собствени активи		(54)	(203)	(257)
Салдо към 31 декември	<u>202</u>	<u>1573</u>	<u>1384</u>	<u>3159</u>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари	<u>21</u>	<u>471</u>	<u>607</u>	<u>1099</u>
Начислена за периода	21	84	235	340
Трансфер към собствени активи		(8)	(113)	(121)
Салдо към 31 декември	<u>42</u>	<u>547</u>	<u>729</u>	<u>1318</u>
<b>Преносна стойност</b>				
на 1 януари	<u>184</u>	<u>1156</u>	<u>980</u>	<u>2320</u>
на 31 декември	<u>160</u>	<u>1026</u>	<u>655</u>	<u>1841</u>
<b>2021 година</b>				
<b>Отчетна стойност</b>				
Салдо към 1 януари	<u>202</u>	<u>1573</u>	<u>1384</u>	<u>3159</u>
Постъпили	15	297	118	430
Отписани	(13)			(13)
Трансфер към собствени активи			(79)	(79)
Салдо към 31 декември	<u>204</u>	<u>1870</u>	<u>1423</u>	<u>3497</u>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари	<u>42</u>	<u>547</u>	<u>729</u>	<u>1318</u>

Начислена за периода	4	104	209	317
Отписана за периода	(20)		(71)	(20)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>26</b>	<b>651</b>	<b>867</b>	<b>1544</b>
<b>Преносна стойност</b>				
<b>на 1 януари</b>	<b>160</b>	<b>1026</b>	<b>655</b>	<b>1841</b>
<b>на 31 декември</b>	<b>178</b>	<b>1219</b>	<b>556</b>	<b>1953</b>

### Оперативен лизинг

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

През 2016 г. влиза в сила договор за концесия на морски плаж „СБА“, община Каварна за срок от 15 години. През 2020 г. поради пандемията от Covid-19 е удължен с анекс за още 1 година.

Размерът на годишното концесионно възнаграждение се определя ежегодно по Методика за определяне на минималния размер на концесионното плащане за морските плажове – обекти на концесия, по реда на чл. 8, ал.2 и 3 от Закона за устройството на Черноморското крайбрежие, приета с Постановление №9 на Министерския съвет от 19 януари 2015 год.

На 24 януари 2017 г. е сключен договор с Държавата за отдаване под наем на морски плаж „Младост – ММЦ“, разположен на територията на Община Приморско, за срок от пет години. Годишната наемна цена за първата година е в размер на 101 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. Групата е предоставила безусловна и неотменяема банкова гаранция в размер на 30% от наемната цена за първата година. За всяка следваща година от договора за наем, гаранцията е в размер на 30% от индексиранията за годината цена и се внася до 31 март на съответната година.

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. и наемната цена за 2020 г. е намалена на основание ПЗР от Закона за изменение и допълнение на Закона за здравето.

Групата е предоставила безусловна и неотменяема банкова гаранция в размер на 30% от наемната цена за първата година. За всяка следваща година от договора за наем, гаранцията е в размер на 30% от индексирания за годината цена и се внася до 31 декември на съответната година.

Общата сума призната като разход по договори за оперативен лизинг за отчетния период е 220 хил.лв (2020г. - 222 хил.лв).

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

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
<b>Минимални лизингови плащания по периоди:</b>		
До 1 година	149	89
От 2 до 5 години	315	349
От 5 до 10 години	39	47
<b>Стойност на минималните лизингови плащания</b>	<b>503</b>	<b>485</b>

През текущия период Групата е предоставила за ползване по договори за оперативен лизинг части от сгради, магазини в хотели, паркинги, водни бази, лятно кино, алеи, офиси и транспортни средства, които обичайно се сключват или подновяват ежегодно.

Общата сума призната като приход по договори за оперативен лизинг за отчетния период е 1601 хил.лв. (2020 г. – 1586 хил.лв).

Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно валидните в края на отчетния период договори са както следва:

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
<b>Минимални лизингови плащания по периоди:</b>		
До 1 година	271	1560
От 2 до 5 години	73	66
<b>Стойност на минималните лизингови плащания</b>	<b>344</b>	<b>1626</b>

### Други данни

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

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Сгради	726	594
Машини и съоръжения	61328	54706
Транспортни средства	8399	8201
Стопански инвентар и други	28533	27412
Растения носители	5	5
<b>Общо</b>	<b>98991</b>	<b>90918</b>

Отчетната стойност на временно неизползвани имоти, машини и съоръжения, по групи активи е както следва:

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Земи	8996	8996
Сгради	2169	2233
Други	20	22
<b>Общо</b>	<b>11185</b>	<b>11251</b>

Върху имоти, машини и съоръжения на Групата има учредени ипотeki с преносна стойност както следва:

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Земи	28546	15239
Сгради	198703	139022
Машини, съоръжения, оборудване	6915	7268
Транспортни средства	447	515
Други	70	39
<b>Общо</b>	<b>234681</b>	<b>162083</b>

#### 4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи	Сгради, съоръжения и оборудване	В процес на придобиване	Общо
<b>Салдо към 1 януари 2020 г.</b>	<b>4234</b>	<b>14761</b>	<b>307</b>	<b>19302</b>
Новопридобити инвестиционни имоти		8	10	18
Трансфер към имоти, машини, съоръжения в употреба		(2260)		(2260)
Отписани при освобождаване от дъщерни дружества		(631)		(631)
Отписани	(2787)			(2787)
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне				
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби – нето (Приложение 27)	32	(18)		14
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>1479</b>	<b>11860</b>	<b>317</b>	<b>13656</b>
<b>Салдо към 1 януари 2021 г.</b>	<b>1479</b>	<b>11860</b>	<b>317</b>	<b>13656</b>
Новопридобити инвестиционни имоти			47	47
Трансфер към имоти, машини, съоръжения в употреба				
Отписани при освобождаване от дъщерни дружества				
Отписани	(450)	(103)		(553)
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне				
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби – нето (Приложение 27)	27	175		202
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>1056</b>	<b>11932</b>	<b>364</b>	<b>13352</b>

Инвестиционните имоти представляват сгради и обекти, и прилежащите им терени, които Групата отдава под наем, които обичайно се подновяват и сключват ежегодно.

Общата сума призната като приход от наеми от инвестиционни имоти за отчетния период е 1 313 хил.лв (2020 г. – 1089 хил.лв).

Оставащите срокове и стойността на бъдещите минимални лизингови плащания, съгласно валидните в края на отчетния период договори са както следва:

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
<b>Минимални лизингови плащания по периоди:</b>		
До 1 година	752	1300
От 1 до 5 години	246	164
<b>Стойност на минималните лизингови плащания</b>	<b>998</b>	<b>1464</b>

## 5. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти  BGN'000	Търговска репутация  BGN'000	Оперативни права и други  BGN'000	Активи в процес на придобиване  BGN'000	Общо  BGN'000
<b>2020 година</b>					
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо към 1 януари	3424	17604	2514	25	23567
Постъпили	80		154		234
Трансфер					
Отписани	(3)		(1)		(4)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>3501</b>	<b>17604</b>	<b>2667</b>		<b>23797</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо към 1 януари	3178	2560	1329		7067
Начислена за периода	71	1826	173		2070
Отписана за периода	(3)				(3)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>3246</b>	<b>4386</b>	<b>1502</b>		<b>9134</b>
<b>Преносна стойност</b>					
на 1 януари	246	15044	1185	25	16500
на 31 декември	255	13218	1165	25	14663

## 2021 година

<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо към 1 януари	3501	17604	2667		23797
Постъпили	69		2		71
Трансфер					
Отписани	(17)		(33)		(50)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>3553</b>	<b>17604</b>	<b>2636</b>	25	<b>23818</b>

<b>Амортизация и обезценка</b>					
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>3246</b>	<b>4386</b>	<b>1502</b>		<b>9134</b>
Начислена за периода	80		178		258
Отписана за периода	(17)		(33)		(50)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>3309</b>	<b>4386</b>	<b>1647</b>	<b>0</b>	<b>9342</b>
<b>Преносна стойност</b>					
<b>на 1 януари</b>	<b>255</b>	<b>13218</b>	<b>1165</b>	<b>25</b>	<b>14663</b>
<b>на 31 декември</b>	<b>244</b>	<b>13218</b>	<b>989</b>	<b>25</b>	<b>14476</b>

## Търговска репутация

На всяка дата на отчета за финансовото състояние ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на репутацията. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен капитал.

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

	<b>31 декември 2021</b> BGN'000	<b>31 декември 2020</b> BGN'000
Програмни продукти	2382	2317
Други	839	768
<b>Общо</b>	<b>3221</b>	<b>3085</b>

## 6. БИОЛОГИЧНИ АКТИВИ – НЕТЕКУЩИ

	<b>Крави</b> <b>основно стадо</b> <b>BGN'000</b>
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2019</b> <b>година</b>	<b>696</b>
Амортизация	(63)
Прехвърлени от млади телета	378
За месодобив	(21)
Умрели	(12)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2020</b> <b>година</b>	<b>978</b>
Амортизация	(83)
Прехвърлени от млади телета	253
Добив преди пълно плододаване	(310)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2021</b> <b>година</b>	<b>838</b>

Към 31.12.2021 г. в основното стадо са налични 107 бр. ( 2020 г. - 109 юници ) на възраст между 2 и 4 години, предназначени за развъждане на телета за месо. Стопанското използване на тези животни е определено на 15 години.

## 7. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Инвестиции в асоциирани предприятия	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Стойност в началото на периода	947	889
Дял от друг всеобхватен доход	-	-
Дял от печалбата	(41)	58
Освобождаване от инвестиции в асоциирани предприятия	-	-
Стойност в края на периода	<u>906</u>	<u>947</u>

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

Инвестиции в други предприятия регистрирани в страната:

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Алианц България АД	10	10
Химко АД	1	1
Други	2	2
Общо	<u>13</u>	<u>13</u>

Инвестиции в други предприятия регистрирани в чужбина:

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Анзер СПА и Уелнес	9	9
Общо	<u>9</u>	<u>9</u>

## 9. НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Предоставен депозит	-	-
Обезценка	-	-
Вземания по предоставени заеми	29	34
Общо	<u>29</u>	<u>34</u>

Заемите предоставени на физически лица са със срок на погасяване 2019 – 2027 година. Заемите са предоставени в лева, при фиксиран лихвен процент и са обезпечени със записи на заповед и с ипотека на недвижим имот.

## 10. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Вземания по продажби	-	150
Обезценка	-	(150)
Вземания от клиенти по гаранции	28	28
<b>Общо</b>	<b>28</b>	<b>28</b>

Вземанията от клиенти по гаранции са с падеж 2024 – 2028 г., по договори за строителство.

## 11. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Материали	3156	3368
Обезценка на материали	-	(2)
Незавършено производство	2588	1737
Стоки	1098	1574
Продукция	3561	4806
Обезценка на продукция	(3)	(3)
<b>Общо</b>	<b>10400</b>	<b>11480</b>

### Материалите включват:

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Хотелски инвентар, помощни материали, консумативи и др.	2550	2666
Силаж за производство на биогаз	-	75
Препарати, торове, семена и консумативи за производство на селскостопанска продукция	304	213
Строителни материали	17	45
Горива	133	81
Други	152	286
<b>Общо</b>	<b>3156</b>	<b>3366</b>

### Незавършено производство включва:

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Незавършено строителство	1257	957



Незавършено производство на селскостопанска продукция	1189	767
Незавършено производство на вино	142	13
<b>Общо</b>	<b>2588</b>	<b>1737</b>

**Готовата продукция включва:**

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Недвижими имоти, предназначени за продажба	1334	2368
Селскостопанска продукция	2203	2407
Строителна продукция	24	28
<b>Общо</b>	<b>3561</b>	<b>4803</b>

**Преглед за обезценка**

Комисия от специалисти 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 няма отчетена обезценка на материални запаси (2020 г. – няма).

Движение в обезценките	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Салдо към 1 януари	5	8
Начислени	-	-
Възстановени		
- обезценка на материали	(2)	(3)
Салдо към 31 декември	<b>3</b>	<b>5</b>

**12.БИОЛОГИЧНИ АКТИВИ - ТЕКУЩИ**

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Телета за угодяване	1534	561
Телета на възраст от 1 до 12 месеца	341	534
Пчели	73	71
<b>Общо</b>	<b>1948</b>	<b>1166</b>

В края на отчетния период са налични 134 бр. телета на стойност 341 хил. лв. (2020г. – 135 бр. за 534 хил. лв.) на възраст от 1 до 12 месеца и 88 телета предназначени за угодяване на стойност 1 534 хил. лв. (2020 г. - 47 бр. за 561 хил. лв.)

**Изравняване на отчетните стойности на телета до 12 месеца:**

<b>Отчетна стойност към 31 декември 2019 година</b>	<b>124</b>
Прираст и приплоди	647
Брак	(4)
Прехвърляне към телета за угояване	(233)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2020 година</b>	<b>534</b>
Прираст и приплоди	611
Брак	(12)
Прехвърляне към телета за угояване	(792)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2021 година</b>	<b>341</b>

**Изравняване на отчетните стойности на телета за угояване:**

<b>Отчетна стойност към 31 декември 2019 година</b>	<b>348</b>
Прехвърлени от млади телета	233
Прехвърлени в основно стадо	(378)
Прираст	502
За месодобив	(135)
Брак	(9)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2020 година</b>	<b>561</b>
Прехвърлени от млади телета	553
Прехвърлени в основно стадо	-
Прираст	808
За месодобив	(378)
Брак	(10)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2021 година</b>	<b>1534</b>

**13. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ**

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	5721	4777
Обезценка на несъбираеми вземания	(4129)	(4223)
	<b>1592</b>	<b>554</b>
Предоставени аванси	1822	331
Обезценка на предоставени аванси	(9)	(5)
	<b>1813</b>	<b>326</b>
<b>Общо</b>	<b>3405</b>	<b>880</b>

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби	750	562	414	27	3968	5721
<b>Общо</b>	<b>750</b>	<b>562</b>	<b>414</b>	<b>27</b>	<b>3968</b>	<b>5721</b>

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

Предоставени аванси:	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Предплатено концесионно възнаграждение	1426	-
За доставка на стоки и материали	77	32
За доставки на услуги	232	196
Предплатени суми за застраховки	75	69
Други предплатени суми	3	29
<b>Общо</b>	<b>1813</b>	<b>326</b>

През годината са погасени вземания от клиенти по продажби на стойност 775 хил.лв (2020 г.- 385 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 775 хил.лв. и задължения към персонала на стойност 10 хил.лв.

#### 14. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
ДДС и други данъци за възстановяване	391	260
Предоставени гаранции	73	78
Вземания за субсидии/финансиране	983	631
Съдебни и присъдени вземания	1166	1167
Обезценка на несъбираеми вземания	(1125)	(1120)
	<b>41</b>	<b>47</b>
Други вземания	435	355
Обезценка на несъбираеми вземания	(19)	-
	<b>416</b>	<b>355</b>
<b>Общо</b>	<b>1904</b>	<b>1371</b>

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

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
<b>Движение в обезценките на вземания от несвързани лица</b>		
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>5493</b>	<b>5375</b>
<b>Начислени</b>	<b>201</b>	<b>276</b>
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	201	276
<b>Възстановени</b>	<b>(145)</b>	<b>(40)</b>
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни	(145)	(40)

загуби за целия срок на инструмента

<b>Отписани</b>	(276)	(117)
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(276)	(117)
<b>Салдо към 31 декември, в т.ч.</b>	<b>5273</b>	<b>5493</b>
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	<b>5273</b>	<b>5493</b>

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

## 15. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Предоставен депозит на предприятието – майка – текуща част	-	-
Обезценка	-	-
Вземания за предоставени заеми – текуща част	61	58
Обезценка	(56)	(50)
<b>Общо</b>	<b>5</b>	<b>8</b>

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.

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

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
<b>Движение в обезценките на вземания от свързани предприятия</b>		
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>50</b>	<b>223</b>
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	50	223
<b>Начислени</b>	<b>6</b>	-
<b>Възстановени</b>	-	(173)
По предоставени заеми на свързани предприятия в т.ч.	-	(173)
в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	-	(173)
<b>Салдо към 31 декември в т.ч.</b>	<b>56</b>	<b>50</b>
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	56	50

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

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Парични средства в безсрочни депозити	11069	6170
Парични средства в брой	138	63
Блокирани парични средства	587	581
Банкови депозити до 3 месеца	-	-
<b>Общо</b>	<b>11794</b>	<b>6814</b>

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции по договори за концесии в размер на 29 хил.лв., по договори за застраховка на туроператор в размер на 528 хил.лв и на Международната асоциация за въздушен транспорт /IATA/ 30 хил.лв.

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

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Парични средства в брой и в банки	11794	6814
Намаление: салда на парични средства с ограничено ползване	(587)	(581)
<b>Общо</b>	<b>11207</b>	<b>6233</b>

## 17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Структурата на собствения капитал, отнасящ се до собствениците на дружеството - майка е както следва:

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Основен акционерен капитал	4 273	4 273
Придобити собствени акции	(1 975)	(1 975)
Преоценъчен резерв на сгради	108 130	108 130
Преоценъчен резерв на инвестиционни имоти	229	319
Законови резерви	2 592	2 561
Други резерви в т.ч.:	201 414	211 687
Резерви от актюерски печалби и загуби	66	75
Допълнителен резерв	201 348	211 612

Резерв от превалутиране	222	364
Неразпределена печалба	162 260	147 830
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>477 145</b>	<b>473 189</b>

### Основен акционерен 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.

Към 31.12.2021 г. Албена АД притежава 40384 бр. собствени акции на стойност 1975 хил.лв. представени в настоящия финансов отчет в позиция “придобити собствени акции”.

### Преоценъчни резерви

Преоценъчният резерв на сгради възниква след 2002г. като резултат от възприемането на алтернативно счетоводно третиране на МСС 16 за последваща оценка на сградите на Групата. Сумата е без данък върху дохода.

Преоценъчният резерв, формиран от прекласифициране на земи и сгради от имоти, машини и съоръжения към инвестиционни имоти е в размер на 101 хил.лв. (към 31.12.2020 г.- 354 хил.лв.), за който е начислен отсрочен данъчен пасив в размер на 35 хил.лв. (към 31.12.2020г. -35 хил.лв.), нетно – 66 хил.лв. (към 31.12.2020г. – 319 хил.лв.).

### Законови резерви

Законовите резерви, вкл. премиен резерв са на обща стойност в размер на 2592 хил.лв. към 31.12.2021 г. и се формират съгласно изискванията на Търговския закон (към 31.12.2020 г. – 2561 хил.лв.).

### Други резерви

- *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 дружествата в групата – 201 348 хил.лв.(към 31.12.2020 г. – 211612 хил.лв.).

### Резерв от превалутиране

Формиран от признаване на курсовите разлики, произтичащи от валутно преизчисляване на финансови отчети на чуждестранна дейност – 223 хил.лв. (към 31.12.2020г. - 364 хил.лв.)

**Неразпределена печалба**

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 158 383 хил.лв и печалба от текущия отчетен период в размер на 3 877 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 за годината, отнасяща се към притежателите на собствения капитал на дружеството-майка (BGN'000)	3 877	(17 811)
<b>Основна нетна печалба на акция (BGN)</b>	<b>0,92</b>	<b>(4,21)</b>

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 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Получени банкови заеми	76858	82850
Други заеми	94	188
Задължения по лизинг	377	449
<b>Общо</b>	<b>77329</b>	<b>83487</b>

**Получени банкови заеми****Получени  
банкови  
заеми**

Вид валута	Договорена сума на заема '000	Падеж	31.12.2021 г.		Общо BGN'000	31.12.2020 г.		Общо BGN'000
			Нетекуща част BGN'000	Текуща част BGN'000		Нетекуща част BGN'000	Текуща част BGN'000	
<b>Инвестиционни заеми</b>								
Евро	10 230	31.01.2022 г.	-	-	-	690	1424	2 114
Евро	10 000	31.01.2023 г.	-	-	-	5391	1372	6 763
Евро	5 113	28.02.2025 г.	-	-	-	4713	749	5 462
Евро	1 430	14.12.2026 г.	1 494	343	1 837	1837	331	2 168
Евро	2800	30.4.2023 г.	290	561	851	851	532	1383

Евро	1380	30.10.2022 г.	58	241	299	267	206	473
Евро	13705	31.10.2029 г.			0	20247	2311	22558
Евро	300	30.06.2025 г.	403	147	550	550	37	-
Лева	16 000	20.10.2023 г.	-	-	-	12941	1492	14 433
Лева	16 000	28.02.2025 г.	7 856	3 934	11 790	11788	3933	15 721
Лева	20 536	31.10.2025 г.	16 617	2 523	19 140	19142	1524	20 666
Лева	51 425	06.10.2030 г.	46 796	3 085	49 881	-	-	-
Лева	2500	31.10.2024 г.	1480	520	2000	2000	520	2520
Лева	2000	31.10.2025 г.	1184	416	1600	1600	416	2016
Лева	700	30.09.2027 г.	150	-	150	225		225
Лева	720	31.10.2027 г.	530	155	685	608	77	685
<b>Овърдрафт</b>								-
лева	100	23.06.2019 г.	-	-	-	-	-	-
лева	700	28.2.2020 г.	-	-	-	-	-	-
лева	400	28.02.2021 г.	-	273	273	-	343	343
<b>Общо</b>			<b>76858</b>	<b>12198</b>	<b>89056</b>	<b>82850</b>	<b>15267</b>	<b>97530</b>

Получените инвестиционни заеми в евро са договорени при лихвен процент определен на база месечен и тримесечен EURIBOR плюс надбавка, (2020 г.: месечен и тримесечен EURIBOR плюс надбавка); получените инвестиционни заеми в лева са договорени при лихвен процент определен на база Референтен лихвен процент плюс надбавка; за овърдрафт в лева - при лихвен процент определен на база Референтен лихвен процент плюс надбавка (2020г.: Референтен лихвен процент плюс надбавка).

През 2020г., поради настъпили /или очаквани/ затруднения в следствие на въведените мерки във връзка с пандемията от Covid-19, е договорен гратисен период по главница и лихви по съществуващи договори за кредити за период от 01.07.2020г. до 31.12.2020г. включително. След изтичане на гратисния период, главницата и лихвите се погасяват съгласно нов погасителен план.

Обезпеченията по заеми са оповестени в Приложение 3.

### Задължения по лизинг

По договори за лизинг в Групата са наети специализирани и леки автомобили, машини и земеделска техника и земеделски земи. Нетната преносна стойност на тези активи в размер на 1953 хил.лв. (2020 г. – 1841 хил.лв.) е включена в състава на имоти, машини и съоръжения.

Разходите за лихви по лизинг за отчетния период са 6 хил.лв. (2020 г. – 24 хил.лв.).

Сегашната стойност на минималните лизингови вноски съгласно договорите за лизинг са както следва:

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
<b>Задължения по лизинг в т.ч.</b>	<b>842</b>	<b>899</b>
Текущи	465	450
Нетекучи	377	449



## Други заеми

В други заеми е включен инвестиционен заем от дъщерно дружество в Швейцария за развитие на туристическата база, заемът е безлихвен, със срок на погасяване до 2022 г. Поради затруднения за туристическите компании във връзка с пандемията от Covid-19 е взето решение на кантонално ниво за разсрочване на задълженията по заеми с една година, като през 2021г няма погашения.

## 19.ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Провизии за задължения към персонала при пенсиониране	242	266
Провизии на задължения към доставчици	611	611
<b>Общо</b>	<b>853</b>	<b>877</b>

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

Задълженията 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 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. Групата е направила актюерска оценка, като е ползвала услугите на сертифицирани актюери Ангел Костов Терзиев Лиценз № 03-АО/19.04.2007 г. и Божидар Първанов, Лиценз № 2-АО/19.04.2007 г.

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
<b>Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари</b>	<b>266</b>	<b>422</b>
Разходи за периода	138	133
Извършени плащания през периода	(180)	(262)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	18	(27)
<b>Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември в т.ч.</b>	<b>242</b>	<b>266</b>

<b>Разходи за периода:</b>	<b>2021 BGN'000</b>	<b>2020 BGN'000</b>
Разход за лихви	3	10
		73

Разход за текущ трудов стаж	126	120
Разходи за минал стаж	9	3
<b>Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби</b>	<b>138</b>	<b>133</b>
<b>Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Актьорски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(37)	(108)
Актьорски (печалби)/загуби, възниквали от промени във финансовите предположения	56	79
Актьорски (печалби)/загуби, възникнали от корекции, дължащи се на опита	(1)	2
<b>Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход</b>	<b>18</b>	<b>(27)</b>

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

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Дисконтов процент	от 0.2 до 1 %	от 0.34 до 1 %
Очакван ръст на заплатите	от 1 до 5%	от 1 до 5%

- 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 групата през следващите две години;
- момент на пенсиониране – при достигане на възрастта, необходима за придобиване право на пенсия за осигурителен стаж и възраст на лицата, работещи при условията на трета категория труд, като се приема, че нормативната база ще се запази в бъдеще без промени, касаещи правото на пенсия. Значимите актьорски 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.

Значителни предположения	Изменение	Ефект за 2021 г. BGN'000
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

	31 декември 2021		31 декември 2020	
	BGN'000		BGN'000	
	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията
До 1 година	43	55	4	4
От 1 до 5 години	72	187	131	170
От 5 до 10 години	78	693	60	204
Над 10 години	49	2271	71	2010
	<b>242</b>	<b>3206</b>	<b>266</b>	<b>2388</b>

### 20. НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Пасиви по договори с клиенти	253	2194
Задържани суми за гаранционни ремонти	2150	2317
Задължения към доставчици	1487	223
Други задължения	60	-
<b>Общо</b>	<b>3950</b>	<b>4734</b>

### 21. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Задължения по получени заеми от предприятието - майка		
Задължения по доставки от асоциирано предприятие	-	130
<b>Общо, в т.ч.:</b>	<b>-</b>	<b>130</b>
<i>нетекуща част</i>	-	130
<i>текуща част</i>	-	-

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

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Получени банкови заеми (Приложение 18)	12198	15267
Други заеми (Приложение 18)	103	52
Задължения по лизинг (Приложение 18)	465	450
<b>Общо</b>	<b>12766</b>	<b>15769</b>

**23. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Задължения по получени заеми – текуща част (Приложение 21)	-	-
Задължения по доставки	131	133
Получени гаранции	21	75
Задължение за дивидент към Албена Холдинг АД	-	-
<b>Общо</b>	<b>152</b>	<b>208</b>

Задължения по доставки:	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Бряст Д АД	131	133
<b>Общо</b>	<b>131</b>	<b>133</b>

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Задължения	131					131
<b>Общо</b>	<b>131</b>					<b>131</b>

През 2021 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задълженията.

**Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:**

	Салдо на 31.12.2020	Парични промени		Промени с непаричен характер	Салдо на 31.12.2021
		постъпления	плащания	придобив ания	Промени от преоценки, лихви и такси и изменение на договори
Дългосрочни заеми	98 357	51 449	(62 640)	2 087	89253

Лизингови пасиви	899	(328)	271	842
<b>Общо пасиви от финансова дейност</b>	<b>99 256</b>	<b>51 449 (62 968)</b>	<b>2 358</b>	<b>90 095</b>

## 24. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Задължения към доставчици	5211	8368
Пасиви по договори с клиенти	6437	9869
Задържани суми за гаранционни ремонти	660	1020
Данъчни задължения	347	252
Задължения за дивиденди	536	773
Други задължения	277	96
<b>Общо</b>	<b>13468</b>	<b>20378</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
Доставки	2066	789	746	422	1188	5211
Гаранции	579			2	79	660
<b>Общо</b>	<b>2645</b>	<b>789</b>	<b>746</b>	<b>424</b>	<b>1267</b>	<b>5871</b>

През 2021 година не е извършено предоговаряне на падежните срокове на задължения (2020 г. – 2540 хил. лв.).

Групата е договорила с основните си доставчици разсрочено плащане до 30 дни.

Пасиви по договори с клиенти	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Авансово получени наеми	570	1214
Краткосрочни аванси от туроператори	5629	8603
Аванси СМР	165	-
Други краткосрочни аванси	73	52
<b>Общо</b>	<b>6437</b>	<b>9869</b>

Данъчни задължения:	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Данък добавена стойност	60	91
Корпоративен данък	110	31

Данък върху доходите на физическите лица	126	105
Данъци върху разходите	51	25
Местни данъци и такси	-	-
<b>Общо</b>	<b>347</b>	<b>252</b>

## 25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Заплати и възнаграждения в т.ч.:	920	586
Тантиеми, дължими до 12 м.	26	44
Задължения за социално и здравно осигуряване	306	203
Неизползвани отпуски	177	123
Социални и здравни осигуровки върху отпуските	32	22
<b>Общо</b>	<b>1435</b>	<b>934</b>

## 26. ПРИХОДИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	60742	32776
Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност	8339	5031
Приходи от наеми	2914	2675
Приходи от продажба на продукцията	9319	4952
<b>Общо</b>	<b>81314</b>	<b>45434</b>

### Приходи от продажба на продукцията:

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Приходи от СМР	5060	1624
Електроенергия	2991	2977
Селскостопанска продукция	1267	277
Бетонни изделия, строителни смеси, бои	1	74
<b>Общо</b>	<b>9319</b>	<b>4952</b>

## 27. ДРУГИ ДОХОДИ/ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА - НЕТНО

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	202	14
- загуби от справедлива стойност	(50)	(123)
- печалби от справедлива стойност	252	137
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	1929	6478
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(1147)	(4951)

Разходи по продажбата		
<b>Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти</b>	<b>782</b>	<b>1527</b>
Приходи от продажба на материали	24	6
Отчетна стойност на продадените материали	(7)	-
<b>Печалба от продажба на материали</b>	<b>17</b>	<b>6</b>
Отписани задължения	121	28
Излишъци на материални запаси	239	194
Получени обезщетения	257	26
Приходи от финансираня	8824	5803
Продаден малотраен инвентар	36	47
Приходи от неустойки	-	1
Възстановени местни данъци	150	-
Концесионно възнаграждение	1265	-
Други	267	523
<b>Общо</b>	<b>12160</b>	<b>8169</b>

През 2021 година групата е получила текущо финансиране от ДФ Земеделие в размер на 787 хил.лева (2020 г. - 673 хил.лв)

Групата получава директни плащания от ДФ „Земеделие“ по множество схеми и мерки за подпомагане на земеделската дейност, базирани на площ.

## 28. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Разходи за материали	12246	7321
Разходи за външни услуги	17602	13681
Разходи за персонала	23436	17380
Разходи за амортизации и обезценка	22435	25978
Други оперативни разходи	845	2308
Себестойност на продадените стоки	10138	5865
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	1148	(614)
Прираст и приплоди	(1419)	(1150)
<b>Общо</b>	<b>86431</b>	<b>70769</b>

### Включени в себестойност на продажбите

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Амортизация и обезценка на ИМС (Приложение 3)	20879	22479
Амортизация и обезценка на нематериални активи (Приложение 5)	107	94
Амортизация на биологични активи (Приложение 6)	83	63
Разходи за поддръжка и ремонт	2867	2997
Себестойност на продадените стоки, недвижими имоти за продажба и др.	10058	5865
Разходи за персонала (Приложение 28)	18964	13570
		79

Материали за поддържане, гориво, и консумативи	3009	2162
Материали за СМР и производство	2023	641
Ел.енергия и вода	5190	2279
Малотраен инвентар	357	370
Суровини, семена, торове, препарати	1199	1605
Други материални разходи	69	67
Разходи за подизпълнители на СМР	522	288
Разходи за реклама и анимации	1375	1185
Разходи за туристически услуги	3 984	1381
Транспортни разходи	774	172
Местни данъци и такси	1520	1674
Концесия, франчайзинг	512	1659
Съобщителни услуги	67	87
Застраховки	749	739
Такси резервации и др.	1419	567
Консултантски услуги	265	152
Компенсации и рекламации	54	27
Банкови такси и комисионни	129	86
Разходи за наеми	209	222
Други разходи външни услуги	811	425
Командировки	102	70
Други разходи	103	85
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	1148	(614)
Прираст и приплоди	(1419)	(1150)
<b>Общо</b>	<b>77 129</b>	<b>59247</b>

**Включени в общи и административни разходи**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Амортизация и обезценка на ИМС (Приложение 3)	1215	1366
Амортизация и обезценка на нематериални активи (Приложение 5)	151	1976
Разходи за поддръжка и ремонт	565	487
Разходи за персонала (Приложение 28)	4472	3810
Материали за поддържане, гориво и консумативи	387	274
Ел.енергия и вода	160	238
Малотраен инвентар	8	5
Брак на имоти, машини и съоръжения	-	-
Фири на земеделска продукция	12	29
Транспортни разходи	125	86
Местни данъци и такси	181	198
Концесии	238	237
Съобщителни услуги	38	42
Застраховки	86	69
Консултантски услуги, одит, правни услуги	639	512
Разходи по съдебни спорове	37	65
		80



Представителни разходи	24	28
Разходи за такси	243	156
Други разходи външни услуги	241	114
Командировки	39	37
Отписани вземания	-	-
Обезценка на вземания – начислени/(възстановени)	(46)	65
Обезценка на материални запаси – начислени	-	-
Глоби	59	156
Провизия на задължение към доставчици	41	-
Загуби от обезценка на ИМС – начислени/(възстановени)	-	1407
Други разходи	387	165
<b>Общо</b>	<b>9302</b>	<b>11522</b>

### 29. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	18353	13608
Възнаграждения на управленския персонал	1108	1105
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	3232	2589
Социални придобивки и надбавки	617	77
Неизползвани отпуски	132	115
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	24	15
Обезщетения при пенсиониране начислени/(изплатени)	(30)	(129)
<b>Общо</b>	<b>23436</b>	<b>17380</b>

### 30. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Положителни валутни курсови разлики	325	6
Приходи от лихви по заеми	56	43
Приходи от дивиденди	-	11
<b>Общо</b>	<b>381</b>	<b>60</b>

### 31. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Отрицателни валутни курсови разлики	13	16
Разходи за лихви и такси по заеми	2441	2064
Разходи за лихви по лизинги	18	24
Други разходи	48	81
<b>Общо</b>	<b>2520</b>	<b>2185</b>

### 32. ДЯЛ ОТ ПЕЧАЛБАТА НА АСОЦИИРАНИ ДРУЖЕСТВА

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Бряст Д АД	(41)	58
<b>Общо</b>	<b>(41)</b>	<b>58</b>

**33. 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>
	BGN'000	BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчни декларации	(40)	774
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	(202)	(79)
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(528)	1561
<b>Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>(730)</b>	<b>1482</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	BGN'000	BGN'000
Счетоводна печалба (загуба) за годината	4 863	(19 035)
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2020 г.: 10%)	(486)	1905
Ефект от данъчно непризнати приходи и разходи	(230)	(454)
Ефект от непризнати активи по отсрочени данъци	(14)	31
<b>Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>(730)</b>	<b>1482</b>

**Отсрочени данъчни активи и пасиви**

Активи по отсрочени данъци	временна	данък	Изменение	Изменение за	Отписани	временна	данък
	разлика		за сметка	сметка на	при	разлика	
	31.12.2021	31.12.2021	на печалби	друг	освобожда	31.12.2020	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000	и загуби	всеобхватен	ване на	BGN'000	BGN'000
			2021	доход	дъщерни		
			BGN'000	2021	дружества		
				BGN'000	2021		
Начисления за персонала	(582)	57	(8)			(675)	65
Данъчна загуба	(10741)	1035	(434)			(15495)	1469
Обезценка на активи	(7898)	791	174			(5861)	617
Финансиране	(30)	2				(32)	2
Провизия на задължение	(652)	65	4			(611)	61
<b>Общо</b>	<b>(19903)</b>	<b>1950</b>	<b>(264)</b>			<b>(22674)</b>	<b>2214</b>

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	Отписани при освобождава не на дъщерни дружества	временна разлика	данък
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	187003	(18286)	(181)			185519	(18105)
<i>Преоценъчни резерви</i>	130486	(11721)				120365	(11839)
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	13035	(1299)	(83)	9		12283	(1225)
<i>Преоценъчни резерви</i>	101	(35)				354	(35)
<b>Общо</b>	<b>200038</b>	<b>(19585)</b>	<b>(264)</b>	<b>9</b>		<b>197802</b>	<b>(19330)</b>
<b>Отсрочени данъци – нето</b>	<b>180135</b>	<b>(17635)</b>	<b>(528)</b>	<b>9</b>		<b>175128</b>	<b>(17116)</b>

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните временни разлики да имат обратно проявление в бъдеще. Не са признати отсрочени данъчни активи в размер на 807 хил.лв от загуби за пренасяне в размер на 8071 хил.лв.

#### 34. ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

##### Ефекти в друг всеобхватен доход, поети от групата

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
<i>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>		
Последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи	(17)	19
Печалби/(Загуби) от преоценка на имоти, машини и съоръжения		5923
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход	9	(319)
<i>Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>		
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранна дейност	(159)	81
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>	<b>(167)</b>	<b>5704</b>

##### Ефекти в друг всеобхватен доход, поети от Неконтролиращото участие

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
<i>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>		
Последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи		8
Печалби/(Загуби) от преоценка на имоти, машини и съоръжения		440
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход		(44)
<i>Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани към</i>		

**печалбата или загубата:**

Курсови разлики от преизчисление на чуждестранна дейност	(17)	10
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>	<b>(17)</b>	<b>414</b>

**35. РАЗСРОЧЕН ДОХОД ОТ ФИНАНСИРАНЕ**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разсрочен доход до 12 месеца	22	22
Разсрочен доход след 12 месеца	790	812
<b>Общо</b>	<b>812</b>	<b>834</b>

**Групата е получила финансиране по следните договори:**

- ✓ Договори с ДФ Земеделие, по силата на които е ползвана безвъзмездна финансова помощ във връзка с изграждане на дълготрайни активи.

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

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

- ✓ Договор № 95/10.12.2015 за предоставяне на финансова помощ от Фонд Условия на труд към Министерство на труда и социалната политика за реализиран проект “Мултипл.проект за подобряване условията на труд в “Медицински център Медика Албена ” ЕАД кк Албена”.

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разсрочен доход до 12 месеца	1	1
Разсрочен доход след 12 месеца	29	30
<b>Общо</b>	<b>30</b>	<b>31</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 по 0 Координатор на проекта е ETRA INVESTIGACION Y DESARROLLO SA.

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

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

- ✓ През 2020 год. Групата е получила компенсации по обявения от Правителството мерки за краткосрочна подкрепа за заетост в отговор на пандемията Covid-19 по реда на 60/40 по ПМС 55/2020 год., ПМС 151/2020г., ПМС 278/2020 и ПМС 429/2020 в размер на 4962 хил.лв. за компенсиране на разходи за персонала за периода март – декември 2020 г.

Приходите от финансиране, свързани с дълготрайни активи се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход пропорционално на амортизациите за годината, а приходите от правителствени дарения за текущи разходи се признават едновременно с извършените и признати разходи.

За 2020г. в групата са признати текущи приходи от финансираня в размер на 5803 хил. лв. (за 2019г. – 1237 хил.лв.)

### 36.КОНЦЕСИИ

Групата (“Концесионерът”) изпълнява сключени договори за концесии с правителството на Република България (“Държавата”) за използване на плаж Албена, концесия за използването на минерален извор, за използването на морски плаж „СБА”, община Каварна и на морски плаж „Младост – ММЦ”, разположен на територията на Община Приморско.

Договорът за концесия за плаж Албена е сключен на 2 януари 2020 г. за период от 15 години. С допълнително споразумение от 29 декември 2020 г. договорът се удължава с 1(една) година до 31 декември 2035 г.

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

На 24 януари 2017 г. е сключен договор с Държавата за отдаване под наем на морски плаж „Младост – ММЦ”, разположен на територията на Община Приморско, за срок от пет години. Годишната наемна цена за първата година е в размер на 121 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. Групата е

предоставила безусловна и неотменяема банкова гаранция в размер на 30% от наемната цена за първата година. За всяка следваща година от договора за наем, гаранцията е в размер на 30% от индексиранията за годината цена и се внася до 31 март на съответната година.

Според този договори Групата има следните права и задължения:

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

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

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

Концесионерът има следните задължения:

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

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

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

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

Според договора, Групата 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 Групата 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.

### **37. ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

Групиране на дъщерните дружества според наличието или не на неконтролиращо участие (НКУ):

	<b>2021</b> <b>брой</b>	<b>2020</b> <b>брой</b>
Дъщерни дружества, изцяло притежавани от Групата	9	9
Дъщерни дружества със съществено неконтролиращо участие за Групата	4	4
Дъщерни дружества с несъществено неконтролиращо участие за Групата	6	6
<b>Общо</b>	<b>19</b>	<b>19</b>

**Дял в собствеността на съществените неконтролиращи участия (НКУ):**

	Дял на НКУ в собствеността в %		Печалба/Загуба, разпределена на НКУ		НКУ към 31 декември в хил.лв.		Дивиденди изплатени на НКУ в хил.лв.	
	31.12.2021	31.12.2020	2021	2020	31.12.2021	31.12.2020	2021	2020
Екострой АД, България	33%	33%	12	6	1900	1886	-	-
Перпетуум Мобиле БГ АД, България	53.11%	53.11%	165	156	2527	2362	-	-
Тихия кът АД	25%	25%	62	(29)	2337	2277	-	-
Актив СИП ЕООД	33%	33%	28	(5)	(56)	(70)	-	-

**Обобщена финансова информация за дружествата със съществените неконтролиращи участия (НКУ), преди елиминиране на вътрешногрупови разчети и операции:**

	Нетекущи активи в хил.лв.		Текущи активи в хил.лв.		Нетекущи пасиви в хил.лв.		Текущи пасиви в хил.лв.		Приходи в хил.лв.	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	2021	2020
Екострой АД, България	5577	5671	1588	734	623	423	785	267	4083	2044
Перпетуум Мобиле БГ АД, България	4784	4444	987	1492	329	888	684	601	3070	3046
Тихия кът АД	5631	5702	3825	3451	-	-	92	45	1555	111
Актив СИП ЕООД	17	29	19	24	-	-	164	266	125	85

**Обобщена финансова информация за паричните потоци на дружествата със съществените неконтролиращи участия (НКУ), преди корекции и елиминиране на вътрешногрупови разчети и операции:**

	Нетен паричен поток от оперативна дейност в хил.лв.		Нетен паричен поток от инвестиционна дейност в хил.лв.		Нетен паричен поток от финансова дейност в хил.лв.		Ефект от преизчисления на чуждестранна дейност в хил.лв.	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Екострой АД, България	168	197	(180)	(4)	(39)	(19)	-	-
Перпетуум Мобиле БГ АД, България	919	756	(622)	(808)	562	337	-	-
Тихия кът АД	855	(140)	57	272	-	-	(1)	-
Актив СИП ЕООД	3	(6)	-	4	-	-	-	-



Обобщена финансова информация за съществените асоциирни дружества, след корекции за разлики в счетоводната политика и др.:

	Нетекущи активи в хил.лв.		Текущи активи в хил.лв.		Нетекущи пасиви в хил.лв.		Текущи пасиви в хил.лв.		Приходи в хил.лв.		Получени дивиденди в хил.лв.	
	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2020	2021	2020	2021	2020
	<b>Да искаме отчета на ЗУ Медика</b>											
Здравно учреждение Медика Албена АД	121	118	-	-	-	-	-	-	3	4	-	-
Бряст Д АД	1287	1387	554	585	50	53	71	109	846	961	-	-

### 38. ПРОМЕНИ НА УЧАСТИЯ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ БЕЗ ЗАГУБА НА КОНТРОЛ

Няма настъпили промени през отчетния период.

### 39. ОСВОБОЖДАВАНЕ ОТ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

През 2021 г. Групата не е отчела освобождаване на участие в дъщерни дружества.

През 2020 г. Групата е отчела освобождаване на участието си в следните дъщерни дружества

Дружество	Дата на продажба
Хемустурист АД	10.12.2020 г.

Нетните активи на освободените дружества са представени както следва:

Дата на освобождаване от участие	10.12.2020г. BGN'000
Имоти, машини и съоръжения (Приложение № 4)	1387
Инвестиционни имоти	631
Материални запаси	12
Други вземания и активи	7
Парични средства и парични еквиваленти	3
Пасиви по отсрочени данъци	(30)
Търговски и други задължения	(35)
<b>Нетни активи</b>	<b>1975</b>

Финансовият резултат от освобождаването на дъщерните дружества е както следва:

	<b>BGN'000</b>
Получени парични средства	2141
Справедлива стойност на задържаното участие	2141
<b>Намалено с:</b>	
Отписани нетни активи	(1975)
Ефект от освобождаване от дъщерни дружества, поет от неконтролиращото участие	32
<b>Печалба от освобождаване на дъщерни дружества</b>	<b>198</b>

<b>Нетни парични потоци от освобождаване на дъщерни дружества</b>	<b>BGN'000</b>
Получени парични средства	2141
<b>Намалено с:</b>	
Парични средства	(3)
<b>Нетни парични потоци от освобождаване на дъщерно дружество</b>	<b>2138</b>

#### 40. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за Групата за 2021 и 2020 година:

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Предприятие майка
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие
Бряст Д АД	Асоциирано предприятие

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

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

Покупки от свързани лица	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Бряст Д АД	23	646
<b>Общо</b>	<b>23</b>	<b>646</b>

Видове покупки от свързани лица	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Покупка на стоки, материали, ДМА	23	646
<b>Общо</b>	<b>23</b>	<b>646</b>
Погашения по получени заеми	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Албена Холдинг АД	-	632
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>632</b>
Възстановени предоставени депозити	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Албена Холдинг АД	-	422
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>422</b>

#### Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.2. През отчетния период са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството майка и на дъщерните дружества в размер на 1108 хил. лв. (2020 г. – 1105 хил.лв)

Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложения № 9, 15, 21 и 23.

#### 41.УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

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

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

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

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

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

### Валутен риск

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

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	-	6528	7273	160	13961
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	-	13	9	22
	<u>-</u>	<u>6528</u>	<u>7286</u>	<u>169</u>	<u>13983</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	43	5633	97990	420	104086
	<u>43</u>	<u>5633</u>	<u>97990</u>	<u>420</u>	<u>104086</u>

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	2328	5490	95	<b>7918</b>
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	-	13	9	<b>22</b>
	<u>5</u>	<u>2328</u>	<u>5503</u>	<u>104</u>	<u>7940</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	-	42385	69620	386	<b>112391</b>
	<u>-</u>	<u>42385</u>	<u>69620</u>	<u>386</u>	<u>112391</u>

### Ценови риск

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

### Кредитен риск

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

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

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

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

финансова институция. Максималната експозиция на кредитен риск е балансовата стойност на финансовите активи.

### Ликвиден риск

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

### Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите активи и пасиви на Групата 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 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца До 1 година	От 1 до 5 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	12244	292	1425	0	13961
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				22	22
	<b>12244</b>	<b>292</b>	<b>1425</b>	<b>22</b>	<b>13983</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	7601	1591	13947	84242	107381
	<b>7601</b>	<b>1591</b>	<b>13947</b>	<b>84242</b>	<b>107381</b>
	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца До 1 година	От 1 до 5 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	6352	448	1056	62	7918

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				22	22
	<b>6352</b>	<b>448</b>	<b>1056</b>	<b>84</b>	<b>7940</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	1041	5684	21433	93878	122036
	<b>1041</b>	<b>5684</b>	<b>21433</b>	<b>93878</b>	<b>122036</b>

### Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

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

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

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

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

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към лихвения риск:

31 декември 2021	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000		
Финансови активи	53	10463	3467	13983
Финансови пасиви	569	92432	11085	104086
	<b>(516)</b>	<b>(81969)</b>	<b>(8718)</b>	<b>(90103)</b>

31 декември 2020	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000		
	Финансови активи	42		
Финансови пасиви	587	98481	13323	<b>112391</b>
	<b>(545)</b>	<b>(91730)</b>	<b>(12176)</b>	<b>(104451)</b>

Таблицата по-долу показва чувствителността на Групата 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 % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
	Финансови активи	10463	10515
Финансови пасиви	92432	92894	462
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(410)</b>

  

31 декември 2020	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
	Финансови активи	6751	6785
Финансови пасиви	98481	98973	492
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(459)</b>

### Управление на капиталовия риск

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

Групата управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Групата може да



коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции.

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

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

Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Общо заеми и лизинг	90095	99256
<b>Намалени с: парични средства и парични еквиваленти</b>	(11794)	(6814)
<b>Нетен дълг</b>	<b>78301</b>	<b>92442</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>477145</b>	<b>473189</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>555446</b>	<b>565631</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>14,10%</b>	<b>16,34%</b>

## 42. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

### Обезпечения и гаранции

Обезпечения по получени заеми са оповестени в Приложения 3 и 18.

Обезпечения по предоставени заеми са оповестени в Приложение 9 и 15.

Като обезпечение на банков заем е предоставен и залог на цялото търговско предприятие на дъщерното дружество Перпетуум мобиле БГ АД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения и залог на всички акции от капитала на дружеството. Стойността на нетните активи на дъщерното дружество към 31.12.2021 год. е 4458 хил.лв.

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. – 1542 хил.лв.

Със срок до 31.12.2021 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 Групата и Банката под формата на бъдещи вземания по сключени договори на Дружеството-майка.

Издадени банкови гаранции в полза на Министерството на Туризма от името на Бялата Лагуна ЕАД в размер на 8 хил.лв. със срок до 31.01.2023г

Към 31.12.2021 г. е предоставена гаранция под формата на паричен депозит в банка на Международната асоциация за въздушен транспорт /IATA/. Стойността на гаранцията е 30 хил. лв.

Към 31.12.2021 г. е предоставена гаранция под формата на паричен депозит в банка за гаранция на туроператор. Стойността на гаранцията е 528 хил. лв.

### Съдебни спорове

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

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

### Планирани инвестиции

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

### Лимити по неусвоени кредити

Към 31 декември на Групата са отпуснати следните заеми, които не са използвани:

	31 декември 2021 BGN '000	31 декември 2020 BGN '000
със срок на действие до 1 година в т.ч.:		
- с плаващ лихвен процент	-	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 43.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.

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

Съгласно Закона за счетоводството, Групата следва да оповести сумите за услугите, предоставяни от регистрираните одитори, поотделно за: независим финансов одит, данъчни консултации и други услуги.

Разходите за независим финансов одит на групата са в размер на 56 хил. лв. в които се включва одита на консолидирания отчет и индивидуалните отчети на майката и нейните дъщерни дружества.

Посочената сума се отнася само до извършване на независим финансов одит, през периода не са предоставяни данъчни и други услуги от независимите одитори.

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „АЛБЕНА” АД  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021 Г.**

*ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 28 АПРИЛ 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 консолидиран доклад и консолидиран годишен 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 Дружество за одит и консултации ООД.*

## **I. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА**

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

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

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

- **Нощувки** в хотелската база на комплекса, която през последните години в следствие на предприетата инвестиционна програма от ръководството на фирмата, в по-голямата си част е модернизирана и предлага на туристите комфортна обстановка.
  - **Хранене и развлечения** предлагани от ресторанти, снек-барове, барове и сладкарници;
  - **Спортни услуги:** богат набор от услуги, сред които услугите на конна база, яхт-клуб, тенис-кортове, многофункционална спортна зала, футболни игрища, лицензиран терен за хокей на трева, басейни и богата гама от съоръжения за водни спортове. Албена предлага на своите гости възможности за практикуване на над 40 вида спорт. В комплекса функционира и аквапарк „Аквамания”.
- A. **Конгресни мероприятия** – с комфортните си конгресни зали Албена е притегателен център за участниците в конгресни мероприятия както от национален, така и от международен характер;
- B. **Търговия** – широк асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита;
- C. **СПА услуги** – Албена разполага с четири Spa & Wellness центъра:

СПА Център "Elements Spa & Wellness " - в хотел "Фламинго Гранд" разполага с аква зона-външен и вътрешен басейн, топла връзка с балнеология, голям басейн 25м, закрит басейн с хидромасаж , джакузи, водопад и душ с хидротерапия, парна баня, сауна, калдариум, леден фонтан, фитнес зала, зона за релаксация. Предлагат се 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.

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

- От тях с основна дейност **също хотелиерство, ресторантьорство и туризъм** са „Бялата Лагуна” ЕАД, „Приморско Клуб” ЕАД и „Хотел де Маск“ АД със седалище Швейцария.

Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности:

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

През отчетния период групата не е променяла своето наименование.

## **II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2021 г.**

### **2.1. Развитие и резултати от дейността на Групата**

През 2021 г., в условията на Ковид-19, приходите от дейността на икономическа група Албена са в размер на 81 314 хил.лв. За предходната 2020 г. реализираните приходи са в размер на 45 434 хил.лв.

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

Приходи от продажби по 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	9 519	2 527
Румъния	24 200	9 794
Русия	831	299
Вътрешен пазар	21799	15 813

По видове приходите от дейността са представени в следната таблица:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	60 742	32 776
Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност	8 339	5 031
Приходи от наеми	2 914	2 675
Приходи от продажба на продукция	9 319	4 952
<b>Общо</b>	<b><u>81 314</u></b>	<b><u>45 434</u></b>

В т.ч. Приходи от продажба на продукция:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от СМР	5 060	1 624
Електроенергия	2 991	2 977
Селскостопанска продукция	1 267	277
Бетонни изделия, строителни смеси, бои	1	74
<b>Общо</b>	<b><u>9 319</u></b>	<b><u>4 952</u></b>

Другите доходи на Групата през 2021 г. са в размер на 12 160 хил.лв. Те включват приходи от нетен резултат от преоценка на инвестиционни имоти, печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти, излишъци от материални запаси, отписани задължения, застрахователни обезщетения, приходи от финансираня и други. По видове другите доходи са представени в следната таблица:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	<b>202</b>	<b>14</b>
- загуби от справедлива стойност	(50)	(123)
- печалби от справедлива стойност	252	137
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	1929	6478
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(1147)	(4951)
Разходи по продажбата		
<b>Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти</b>	<b>782</b>	<b>1527</b>
Приходи от продажба на материали	24	6
Отчетна стойност на продадените материали	(7)	-

<b>Печалба от продажба на материали</b>	<b>17</b>	<b>6</b>
Отписани задължения	121	28
Излишъци на материални запаси	239	194
Получени обезщетения	257	26
Приходи от финансираня	8824	5803
Продаден малотраен инвентар	36	47
Приходи от неустойки	-	1
Възстановени местни данъци	150	-
Концесионно възнаграждение	1265	-
Други	267	523
<b>Общо</b>	<b>12160</b>	<b>8169</b>

Спрямо предходната 2020 г. те са със 3891 хил.лв. повече, което се дължи на получените компенсации по обявените от Правителството мерки за краткосрочна подкрепа за заетост в отговор на пандемията от Covid -19 , възстановени местни данъци, разлики в концесионни възнаграждения.

Разходите за дейността на икономическа група Албена включват себестойността на продажбите и общите и административни разходи. Те са на обща стойност 86431 хил.лв., с 15662 хил по-малко спрямо предходната 2020 г. По видове разходите на групата са представени в следната таблица:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разходи за материали	12246	7321
Разходи за външни услуги	17602	13681
Разходи за персонала	23436	17380
Разходи за амортизации и обезценка	22435	25978
Други оперативни разходи	845	2308
Себестойност на продадените стоки	10138	5865
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	1148	(614)
Прираст и приплоди	(1419)	(1150)
<b>Общо</b>	<b>86431</b>	<b>70769</b>

**За 2021 г. Група Албена реализира консолидирана печалба в размер на 4133 хил. лв при загуба в размер на (17 553) хил. лв. за предходната 2020г.** Финансовият резултат за 2021 г. е разпределен, както следва: печалба 3877 хил.лв. на притежателите на собствения капитал на дружеството-майка и печалба 256 хил.лв. – за неконтролиращото участие.

Основните показатели на групата са представени в следната таблица:

Показатели /хил.лв./	2021	2020	Разлика
Приходи	81 314	45 434	35 880
Себестойност на продажбите	77 129	59 247	17 882
Брутна печалба (загуба)	4 185	(13 813)	17 998
Други доходи	12 160	8 169	3 991
Общи и административни разходи	9 302	11 522	(2 220)
Печалба(загуба) от оперативна дейност	7 043	(17 166)	24 209
Финансови приходи	381	60	321
Финансови разходи	2 520	2 185	335
Дял от печалбата на асоциирани дружества	(41)	58	(99)

Печалба от освобовдаване от дъщерни дружества	0	198	(198)
Печалба преди облагане с данък	4 863	(19 035)	23 898
Данък върху печалбата	(730)	1 482	(2 212)
Нетна печалба(загуба) за годината	4 133	(17 553)	21 686

## **2.2. Показатели по отделни дружества**

### **“Албена” АД**

През 2020 година в следствие на пандемия от КОВИД-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.

Другите доходи/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.

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.

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.

**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.**

### **Дъщерни дружества**

**“Албена Тур” ЕАД** - регистрираният капитал на дружеството е 1 100 000 лв., разпределен на 22 000 обикновени поименни акции с право на глас всяка с номинална стойност 50 лв. Орган на управлението на „Албена Тур” ЕАД е Съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителен директор.

Дейността на „Албена Тур” ЕАД се извършва в пет основни направления:

- Продажба на туристически услуги на външни пазари, посредством договори с туроператори и на Български пазар, в т.ч. и чрез бъра в страната за директни продажби.
- Екскурзии и мероприятия и екскурзоводско обслужване
- Конгресни и спортни мероприятия, тимбилдинги и семинари в к.к. Албена , ММЦ Приморско и Бялата Лагуна;
- Трансфери



- Рент а кар услуги, транспортни услуги, наети транспортни средства, транспортно обслужване по договор с „Албена” АД .

Приходите от продажби на “Албена Тур“ ЕАД за 2021 г. са в размер 26 963 хил. лв. Спрямо предходната 2020 г. приходите са със 22 792 хил. лв. или над 6 пъти повече.

Разходите през 2021 г. са на стойност 26 584 хил. лв., с 622 232 хил. лв. повече или над 6 пъти повече от 2020 г.

През 2021 г. “Албена Тур” ЕАД реализира печалба в размер на 340 хил. лв., при постигнатият резултат през предходната 2020 г., - загуба в размер на 163 хил. лв.

**Медицински център “Медика Албена” ЕАД** е еднолично акционерно дружество, чийто собственик на капитала е “Албена” АД.

Основеният предмет на дейност е специализирана извънболнична дейност.

Регистрирания капитал на МЦ ”Медика-Албена” ЕАД е в размер на 4 158 хил.лева, разпределен в 415 826 броя акции по 10 лева всяка.

МЦ ”Медика–Албена” ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителен директор.

Приходите на МЦ ”Медика-Албена” ЕАД към 31.12.2021 г. са в размер на 627 хил.лв., с 434 хил. лв. повече спрямо 2020 г. , когато са реализирани 193 хил.лв.

Разходите на дружеството към 31.12.2021 г. са в размер на 680 хил. лв, с 237 хил. лв. по-ниски спрямо разходите за 2020 г.

Финансовият резултат към 31.12.2021 г. е загуба в размер на 59 хил.лв., а през 2020 г.загубата е 262 хил.лв.

**“Екострой” АД** е строителна компания с предмет на дейност строителство, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура, строителство и ремонт на сграден фонд, търговия със строителни материали, импорт, експорт, транспорт, и др.

Основният капитал на дружеството е 65 хил.лв., от които 67 % са собственост на “Албена” АД.

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на Директорите. Дружеството се представлява от всички членове на Съвета на директорите колективно или само от Прокуриста.

Приходите на „Екострой” АД за 2021 г. са в размер на 4 083 хил. лв. Предходната 2020 те са в размер на 2 039 хил. лв.

Разходите през 2021 г. са на обща стойност 4 039 хил.лв., или с 99.95% повече спрямо предходната 2020 г.

Финансовият резултат на дружеството за 2021 г. е печалба в размер на 37 хил. лв. при 18 хил. лв. печалба през 2020 г.

**“Еко Агро” АД** е дружество с предмет на дейност отглеждане и продажба на непреработена земеделска продукция, отдаване под наем на земеделски земи, отглеждане на едър рогат добитък и продажба на месо, отглеждане на пчели и продажба на пчелен мед.

Капиталът на дружеството е в размер на 8 212 988 лв., разпределен в 8 212 988 поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка една. 97.70 % от капитала е собственост на “Албена” АД.

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на Директорите. Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителен директор.

Към 31.12.2021 г. дружеството реализира приходи в размер на 4 201 хил.лв., с 1 481 хил.лв. по-повече спрямо 2020 г. (2 720 хил.лв.)

Разходите през 2021 г. са на обща стойност 4 234 хил.лв., срещу 2 586 хил. лв. през 2020 г., което е с 1 648 хил.лв. по-повече.

Финансовият резултат за 2021 г. е загуба в размер на 36 хил. лв., срещу реализирана печалба в размер на 129 хил лв за 2020г.

**„Бялата лагуна” ЕАД** - Дружеството е с предмет на дейност: 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 всички други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм, изграждане разработване и отдаване под наем на обекти.

Основният капитал на дружеството е в размер на 27 334 хил.лв. и е 100 % собственост на „Албена” АД.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите. Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителен директор.

Приходите от дейността на „Бялата лагуна” ЕАД за 2021 г. са в размер на 5 520 хил. лв. Спрямо предходната 2020 г. приходите са с 1 563 хил.лв. повече..

Разходите на „Бялата Лагуна” ЕАД през 2021 г. са на обща стойност 6 816 хил.лв., срещу 6 755 хил. лв. през 2020 г.

Финансовият резултат на дружеството за 2021 г. е загуба в размер на 1 455 хил. лв. През 2020 г. финансовият резултат е загуба в размер на 2 594 хил. лв.

**„Хотел Де Маск” АД** – „Албена” АД е собственик на хотелски комплекс с ресторант (Hotel Des Masques), разположен в центъра на планинския комплекс Анзер в Швейцария. Той е категория 3 звезди и разполага с 40 мебелирани стаи с 90 легла, с Ресторант и Бар с общо 100 места и се намира на 300 м разстояние от началната точка на ски-лифтовете в Анзер.

Дружеството е учредено на 23.06.2000 г. и вписано в рамките на съответно регистърно местно производство на 07.07.2000 г. Капиталът на дружеството е в размер на 3 407 хил. швейцарски франка.

„Албена” АД притежава 89,43 % от акциите на дружеството, което се управлява от Съвет на директорите.

Дружеството предлагат хотелски и ресторантьорски услуги.

Финансовият резултат за 2021 г. е загуба в размер на 64 хил. швейцарски франка. През 2020 г. финансовият резултат е загуба в размер на 161 хил. швейцарски франка.

**„Фламинго Турс” ЕООД** е създадено на 5 юли 2012 г. Акционер е Хотел Des Masques SA, Анзер, Швейцария, със 100 % участие.

През 2015 г. „Фламинго Турс” АД става 100 % собственост на „Албена” АД. Дружеството е със седалище в Германия. Капиталът му е в размер на 200 хиляди евро. Дружеството се управлява от Управител.

„Фламинго Турс” работи като туроператор за България на немски пазар. Предлага България като дестинация през цялата година с летни и зимни пакети. Също така предлага и отделни услуги като: полети (редовни и чартърни), трансфери, хотели, коли под наем, спа и уелнес, ски услуги и други.

Финансовият резултат на дружеството за 2021 г. е печалба в размер на 4 хил. евро, срещу печалба от 36 хил. евро през 2020 г.

#### **„Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена” ЕООД**

Предметът на дейност на „СБР Медика Албена” ЕООД е осъществяване на специализирана болнична помощ, включваща диагностика, лечение на заболявания, физикална терапия и комплексна рехабилитация на пациенти.

Дружеството е 100% собственост на Албена АД. Основният капитал на дружеството е 5 хил.лв.

На 19.04.2018 г. дружеството получава разрешение от Министерството на здравеопазването за осъществяване на лечебна дейност.

От 25.02.2019 г. има договор с Националната Здравноосигурителна каса за оказване на болнична помощ по клинични пътеки.

Реализираните приходи през 2021 г. са в размер на 760 хил.лв, а през 2020 г. са в размер на 491 хил.лв. Разходите на дружеството през 2021 г. са в размер на 817 хил.лв., а през 2020 г. са в размер на 507 хил.лв.

Финансовият резултат за 2021 г. е загуба в размер на 57 хил.лв., а през 2020 г. е загуба в размер на 16 хил.лв.

**„Тихия кът” АД** е акционерно дружество, основна дейност строителство и изграждане на к-с „Балчик Гардънс” и продажба и отдаване под наем на собствени имоти, туристически услуги.

Капиталът на дружеството към 31.12.2020 г. е в размер на 8 297 хил. лв. и е разпределен в 82 965 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност от 100 лв. Към 31.12.2021 г. „Албена” АД притежава 75 % от него.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите и се управлява и представлява от Изпълнителен директор.

Приходите от дейността на дружеството през 2021 г. са в размер на 1 555 хил. лв. спрямо 111 хил. лв. през 2020 г.

Разходите на дружеството през 2021 г. са на обща стойност 1 317 хил. лв. През 2020 г. разходите на дружеството са в размер на 234 хил. лв.

Финансовият резултат на дружеството за 2021 г. е печалба в размер на 247 хил.лв. През 2020 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 116 хил. лв.

### **„Интерскай” АД**

Предмет на дейност на дружеството - авиационни услуги, летищна дейност и търговия с горива. Дружеството е със седалище и адрес на управление: с.Лесново, община Елин Пелин, Софийска област.

“Интерскай” АД е с капитал, разпределен в 11 370 000 броя поименни налични акции, с номинална стойност 1 лев. „Албена” АД притежава 99,99 % от капитала на дружеството. Дружеството се управлява от Съвет на Директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителен Директор.

Приходите на “Интерскай” АД се реализират основно от продажба на авиационен бензин (100LL), приходи от авиационни услуги, приходи от наеми на наземна площ и летищни такси, приходи от снек бар и ресторант и приходи от хотел.

Приходите на дружеството през 2021 г. са в размер на 762 хил.лв., със 59 хил.лв. по-малко спрямо предходната 2020 г. (703 хил.лв.)

Разходите за дейността на дружеството през 2021 г. са в размер на 731 хил. лв., срещу 1 539 хил. лв. през 2020 г..

„Интерскай” АД завършва 2021 г. с печалба в размер на 31 при реализирана загуба в размер на 752 хил.лв. за 2020 г.

**„Актив – СИП” ООД** е дружество с ограничена отговорност със седалище гр.Добрич. Основен предмет на дейност на дружеството е производство и търговия със строителни смеси, бетонови изделия, бои, грундове, латекс и др., строителна и инженерингова дейност.

„Актив – СИП“ ООД е с капитал в размер на 10 хил. лв. разпределени в 100 дяла по 100 лв. всеки.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е Екострой АД.

Дружеството се управлява и представлява от управител.

През 2021 г. „Актив СИП” ООД реализира приходи в размер на 125 хил. лева, с 40 хил повече спрямо отчетната 2020г/85 хил . лв/

Разходите за оперативна дейност през 2021 г. са в размер на 30 хил. лв., срещу 99 хил. лв. през 2020 г.

Финансовият резултат от дейността на дружеството към 31.12.2021 г. е печалба в размер на 85 хил. лв., през 2020 г. финансовият резултат е загуба в размер на 17 хил. лв.

### **„Приморско Клуб” ЕАД**

Дейността на дружеството включва: хотелиерство и ресторантьорство, отдаване под наем на търговски площи и помещения, експлоатация на летателна площадка, експлоатация на спортни съоръжения (стадион и тенис корт) и други съпътстващи туристическите услуги.

Дружеството е с капитал в размер на 6 000 хил. лева. Капиталът на Дружеството се разделя на 6 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка една. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Албена” АД.

„Приморско Клуб” ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Дружеството се управлява и представлява колективно от Съвета на директорите и/или от изпълнителния директор поотделно.

„Приморско клуб” ЕАД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българската фондова борса.

Приходите от дейността са в размер на 6 249 хил. лв., при реализирани за предходната година 4 109 хил. лв.

Разходите на „Приморско Клуб” ЕАД през 2021 г. са на обща стойност 6 695 хил.лв., срещу 5 763 хил. лв. през 2020 г.

Финансовият резултат на „Приморско клуб” ЕАД за 2021 г. е печалба в размер на 144 хил. лв., а през 2020 г. загубата е в размер на 1 097 хил.лв.

### **„Перпетуум мобиле БГ” АД**

„Перпетуум мобиле БГ” АД е учредено през 2012 г. като акционерно дружество. Дружеството е със седалище и адрес на управление с. Оброчище, кк Албена, Административна сграда на „Албена” АД, оф.335.

Дружеството е с предмет на дейност: Производство на електрическа и топлинна енергия чрез индиректно използване на биомаса.

Внесенят капитал на дружеството към 31.12.2021 г. е 2 700 хил. лв. разпределени в 2 700 000 бр. обикновени поименни налични акции с право на 1 глас .

„Перпетуум мобиле БГ” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Дружеството се представлява заедно от всички членове на Съвета на директорите или само от Прокуриста.

През 2021 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 3 070 хил. лв. През 2020 г. са реализирани приходи в размер 3 046 хил. лв.

Разходите на „Перпетуум мобиле БГ” АД през 2021 г. са на обща стойност 2 756 хил.лв., срещу 2 752 хил. лв. през 2020 г.

През 2021 г. дружеството реализира печалба в размер на 311 хил. лв., а през предходната година печалбата е 294 хил. лв.

### **„Идис” АД**

„Идис” АД е учредено през 1996 г. като акционерно дружество. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Осми Приморски полк“ 128.

Капиталът на дружеството към 31.12.2020 г. е 801 хил. лв. е разпределен в 800779 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лев. „Албена” АД притежава 98.06 % от капитала на дружеството.

Дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти, с основна дейност отдаване на сградния фонд под наем.

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на Директорите. Дружеството се представлява от Прокурист.

През 2021 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 362 хил. лв. През 2020 г. реализираните приходи от дейността са в размер 387 хил. лв.

Разходите за дейността на „Идис“ АД са на обща стойност 313 хил.лв., срещу 219 хил. лв. през 2020 г.

Финансовият резултат на дружеството за 2021 г. е печалба в размер на 63 хил. лв., а през предходната година печалбата е в размер на 102 хил. лв.

### **„Албена автотранс” АД**

„Албена автотранс“ АД е учредено през 1995 г. като акционерно дружество. Капиталът на дружеството към 31.12.2020 г. е 1 000 хил. лв. е разпределен в 1 000 000 бр. поименни акции,

всяка с номинална стойност 1 лев. „Албена“ АД притежава 98.23 % от капитала на дружеството.

Албена автотранс“ АД е един от най-големите превозвачи на пътници в Североизточна България с над 30 години история. Стопанската дейност на дружеството се осъществява на вътрешния и външния пазар със следната продуктова гама: чартърни туристически превози; екскурзии в чужбина и страната; турнета на опери, танцови състави и музикални формации в чужбина; мероприятия и трансфери с туроператорски фирми; сервизна дейност; продажба на превозни средства и др.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите и се представлява от Изпълнителен директор.

През 2021 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 1 283 хил. лв., а през 2020г. приходите са 827 хил. лв.

Разходите на „Албена автотранс“ АД през 2021 г. са на обща стойност 1 278 хил.лв., срещу 1 236 хил. лв. през 2020 г..

Финансовият резултат на дружеството за 2021 г. е печалба в размер на 4 хил. лв., а през предходната година е загуба в размер на 357 хил. лв.

#### **„Алфа консулт 2000“ ЕООД**

„Алфа консулт 2000“ ЕООД е учредено през 2000 г. Основната дейност се изразява в отдаването на земеделски земи под наем.

Капиталът на дружеството към 31.12.2021 г. е 3 405 хил. лв. Основният капитал на дружеството се състои от 50 дяла, като всеки дял е с номинална стойност 68 100 лв. Едноличен собственик на капитала е „Албена“ АД.

Дружеството се управлява и представлява от Управител.

През 2021 г. приходите от продажби на дружеството са в размер на 82 хил. лв., което е със 41 хил. лв. по-малко спрямо предходната година.

Разходите за дейността на „Алфа Консулт 2000“ЕООД са на обща стойност 46 хил.лв., срещу 55 хил. лв. през 2020г.

Финансовият резултат на дружеството за 2021 г. е печалба в размер на 178 хил. лв срещу печалба за 2020 г. 701 хил. лв.в т.ч. печалба от продажба на земеделски земи 660 хил.лв.

#### **„Ахтопол Ризорт“ ЕАД**

„Ахтопол Ризорт“ ЕАД е учредено през 2013 г.

„Ахтопол Ризорт“ ЕАД е с предмет на дейност – търговска дейност, управление на недвижими имоти, придобиване дялове в дружества, търговско представителство и посредничество, рекламни, информационни, консултантски и други услуги и всякаква друга дейност, която не е забранена изрично със закон.

Капиталът на дружеството към 31.12.2021 г. е 400 хил. лв., разпределен в 400 000 бр., поименни акции, с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка. Едноличен собственик на акциите е "ИДИС"АД.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите.

Основната дейност през отчетната 2021 година е отдаване под наем на обекти, собственост на дружеството - почивна база в гр. Ахтопол, която през 2021г. е продадена.

През 2021 г. приходите на дружеството са в размер на 1 066 хил. лв. в т.ч. 1 062 хил. лв от продажба на инвестиционни имоти, а през предходната година те са 6 хил.лв..

Разходите за дейността на „Ахтопол Ризорт“ ЕАД за 2021 г. са в размер на 501 хил. лв срещу 3 хил.лв. през предходната година.

Финансовият резултат на "Ахтопол Ризорт" ЕАД за 2021 г е печалба 508 хил. лв а за предходната 2020 г. е печалба от 2 хил.лв., а през 2019 г.

**Визит България ЕООД** – търговско дружество, регистрирано в Румъния; дейността на дружеството е замразена.

## Планирани Инвестиции на Група „Албена” АД

Планираните основни инвестиции на Групата за сезон 2022 г. са в размер на 20 684 хил.лв.

## III. 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:

Акционери	2021 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
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%
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

### **Информация по чл. 240б от Търговския закон:**

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.

### **Състав на одитния комитет на Албена АД:**

Мария Нунева

Гинка Йорданова

Янко Каменов

## **IV. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК**

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

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

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

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

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

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

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



## Валутен риск

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

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		6528	7273	160	13961
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			13	9	22
	<u>0</u>	<u>6528</u>	<u>7286</u>	<u>169</u>	<u>13983</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	43	5633	97990	420	104086
	<u>43</u>	<u>5633</u>	<u>97990</u>	<u>420</u>	<u>104086</u>
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	2328	5490	95	7918
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			13	9	22
	<u>5</u>	<u>2328</u>	<u>5503</u>	<u>104</u>	<u>7940</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност		42385	69620	386	112391
		<u>42385</u>	<u>69620</u>	<u>386</u>	<u>112391</u>

## Ценови риск

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

## **Кредитен риск**

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

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

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

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

## **Ликвиден риск**

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

## **Матуритетен анализ**

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

**31 декември 2021**

**До 1**

**От 1 до 3**

**От 3**

**От 1 до 5**

**Общо**

	месец	месеца	месеца До 1 година	години	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	12244	292	1425	0	13961
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				22	22
	<b>12244</b>	<b>292</b>	<b>1425</b>	<b>22</b>	<b>13983</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	7601	1591	13947	84242	107381
	<b>7601</b>	<b>1591</b>	<b>13947</b>	<b>84242</b>	<b>107381</b>
	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца До 1 година	От 1 до 5 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	6352	448	1056	62	7918
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				22	22
	<b>6352</b>	<b>448</b>	<b>1056</b>	<b>84</b>	<b>7940</b>
<i>Финансови пасиви</i>					
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност	1041	5684	21433	93878	122036
	<b>1041</b>	<b>5684</b>	<b>21433</b>	<b>93878</b>	<b>122036</b>

### Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Лихвеният риск за Групата възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Заемите с фиксирани лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с колебания при бъдещо определяне на справедливи стойности. За да хеджира тези рискове, Групата използва деривативи и други хеджиращи инструменти - хеджиране на паричен поток. Политиката на Групата е да сключва договори за заем при лихвен процент, фиксиран към пазарния и експозициите се следят регулярно.

Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент в

следствие на промените на пазара. Поради това тези депозити са третираны като финансови активи с променлив лихвен процент.

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

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към лихвения риск:

31 декември 2021	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000		
Финансови активи	53	10463	3467	13983
Финансови пасиви	569	92432	11085	104086
	<u>(516)</u>	<u>(81969)</u>	<u>(8718)</u>	<u>(90103)</u>

31 декември 2020	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен % BGN '000	Променлив лихвен % BGN '000		
Финансови активи	42	6751	1147	7940
Финансови пасиви	587	98481	13323	112391
	<u>(545)</u>	<u>(91730)</u>	<u>(12176)</u>	<u>(104451)</u>

Таблицата по-долу показва чувствителността на Групата 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 % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000

Финансови активи	10463	10515	52
Финансови пасиви	92432	92894	462
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(410)</b>

31 декември 2020	Променлив лихвен %  BGN'000	При увеличение с 0,5%  BGN'000	Ефект от увеличението  BGN'000
Финансови активи	6751	6785	34
Финансови пасиви	98481	98973	492
<b>Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци</b>			<b>(459)</b>

### Управление на капиталовия риск

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

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

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

Групата контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в консолидирания отчет за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в консолидирания отчет за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Общо заеми и лизинг	90095	99256
<b>Намалени с: парични средства и парични еквиваленти</b>	(11794)	(6814)
<b>Нетен дълг</b>	<b>78301</b>	<b>92442</b>
Общо собствен капитал	477145	473189
<b>Общо капитал</b>	<b>555446</b>	<b>565631</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>14,10%</b>	<b>16,34%</b>

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

През 2022 година ръководството на Групата очаква постигане на икономически и финансов резултат в съответствие с интересите на акционерите.

След негативните ефекти на Covid-19 върху икономиката в последните две години и масовите карантини и ограниченията, които се налагаха в цял свят очакванията на ръководството на Групата са за постепенно възстановяване и постигане на 70-80% на приходите от 2019г.

Стратегията за 2022г е да се оптимизират разходите, предприемане на мерки за увеличаване на приходите и постигане на по-добър финансов резултат.

## VI. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

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

## VII. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

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

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

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

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

Основните приходи на Групата са от предлагането на завършен туристически продукт, информация, за които е посочена в раздел II. Т. 2..1.

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

Информация относно приходите по ключови пазари е посочена в раздел II. т.2.1.

### **3. Информация за сключени съществени сделки.**

Дружеството майка „Албена“ АД 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**

Осъществени са следните сделки със свързани лица на Групата за 2021г.:

<b>Покупки от свързани лица</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Бряст Д АД	23	646
<b>Общо</b>	<b>23</b>	<b>646</b>
<b>Видове покупки от свързани лица</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Покупка на стоки, материали, ДМА	23	646
<b>Общо</b>	<b>23</b>	<b>646</b>
<b>Погашения по получени заеми</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Албена Холдинг АД	-	632
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>632</b>
<b>Възстановени предоставени депозити</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>

Албена Холдинг АД  
Общо

-	422
-	422

BGN'000      BGN'000

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

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: инвестицията	Процент на	
	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: инвестицията	Процент на	
	31 декември 2021	31 декември 2020
Здравно учреждение Медика Албена АД	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90

Информация относно инвестициите на Групата в нематериални активи и недвижими имоти е посочена в приложения “Имоти, машини и съоръжения”, “Инвестиционни имоти” и “Нематериални активи” в Годишния консолидиран финансов отчет.

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Задълженията по заеми на Групата са посочени в приложенията към годишен финансов отчет в т.18 – Нетекущи задължения по заеми и лизинг и т.22 - 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 целеви.**

*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 правоприемник 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 31.12.2021 г – 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 консолидиран финансов отчет посоченият нетен финансов резултат е печалба 4 457 хил. лв. Разликите произтичат основно от консолидационни процедури и преоценки.

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

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

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

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

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

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

Няма настъпили промени през 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 Групата, осъществяван от Съвета на директорите, Одитния комитет, от ръководството и от служителите.

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

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

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

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

Процесът на Групата за оценка на риска обхваща следните етапи:

1. идентифициране на рисковете
2. анализ и оценка на рисковете
3. определяне на реакция
4. мониторинг и проследяване на процеса

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

В Групата функционират следните контролни механизми:

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

Контролни дейности, гарантиращи ефективното функциониране на вътрешния контрол:

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

- **Предварителен контрол за законосъобразност** - това е превантивна контролна дейност, която се извършва непосредствено преди поемане на задължение от страна на ръководството.
- **Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно отчитане на всички операции** – включва използването на стандартизирани документи, специфични за дейността на Групата, утвърден график за документооборота, своевременно и точно отчитане на стопанските операции, разработени са и са утвърдени адекватни счетоводни политики, прилагане на адекватни приблизителни оценки на база исторически опит и със съдействието на вътрешни и външни експертни лица, равнение, анализ и контрол по изпълнението.
- **Физически контроли** – осигуряват физическото опазване на активите, вкл. предпазни мерки, наличие на одобрения за достъп до компютърни програми и файлове с данни, периодично преброяване и сравняване със сумите, отразени в контролните документи.
- **Процедури по обработка на информацията** – внедрена е автоматизирана обработка на данните, използваните приложни програми се актуализират и усъвършенстват регулярно, извършват се проверки на математическата точност на записите, поддържане, преглед, анализ и равнение на сметки и оборотни ведомости, преглед на автоматизираните контроли чрез преглед на входящи и изходящи данни.
- **Процедури по наблюдение** - това са процедури, които включват оперативен контрол върху ежедневната работа, преценка на ръководството дали контролите работят ефективно, както това е предвидено и дали следва да бъдат модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията
- **Прегледи на изпълнението и резултатите от дейността** - тези контролни дейности включват прегледи и анализи на реалните резултати спрямо бюджети, прогнози и резултати от предходни периоди; обвързването на различни групи от данни – оперативни или финансови – едни с други, заедно с анализи на взаимовръзки и проучвателни и корективни мерки; сравнение на вътрешни данни с външни източници на информация; преглед на резултати от работата по функции или по дейности.
- **Антикорупционни процедури** - те регламентират сигнализирането, проверката, разкриването и докладването на слабости, пропуски и нарушения, които създават предпоставки за корупция, измами и нередности.
- **Правила за управление на човешките ресурси** - създадени са вътрешни правила и процедури на фирмата относно подбора, назначаването, обучението, оценяването, повишаването (понижаването) в длъжност, заплащането, преназначаването и прекратяването на правоотношенията със служителите.
- **Процедури по архивиране и съхраняване на информацията** - съгласно нормативните изисквания и специфичните потребности на дружеството
- **Правила за спазване на личната почтеност и професионална етика** - те съдържат механизъм за санкциониране на служителите в случай на нарушение на етичните ценности и професионалното поведение съгласно действащото трудово законодателство.

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

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

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.**

През отчетния период са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството майка и на дъщерните дружества в размер на 1108 хил. лв. (2020 г. – 1105 хил.лв)

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

Изплатените възнаграждения са включени в разходите на съответните дружества.

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

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

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

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

Няма информация за такива договорености.

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

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

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

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

## **IX. Декларация за корпоративно управление на Групата „АЛБЕНА“ АД**

С протоколно решение 9 взето неприсъствено в периода 12-17.07.2021 година, Управителният орган на дружеството като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансирані взаимоотношения между Ръководните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни - служители, търговски партньори, кредитори, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло прие решение да спазва Национален кодекс за корпоративно управление, създаден през месец октомври 2007 година и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през месец февруари 2012 година, месец април 2016 година 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 преизбрани без ограничения.

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

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

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

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

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

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

надеждна система за управление и контрол, основана на принципите за прозрачност и независимост.

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

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

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

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

### **III. Система за вътрешен контрол:**

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

#### ***Система за управление на рисковете:***

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

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

Защита правата на акционерите:

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

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

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

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



за поглъщане.

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

*„Албена” АД е част от Групата „Албена” в Република България и се контролира пряко от „Албена Холдинг” АД, ЕИК 124025536, което към 31.12.2021 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 консолидиран доклад за дейността за 2021 година на „Албена” АД.

## **X. Нефинансова декларация**

- **Описание на бизнес модела**

Информация е посочена в раздел I

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

### **Екологична политика**

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

„Албена“ АД дружество майка вече 11 години използва успешно соларно-термични колектори за загряване на вода чрез използване на слънчевата радиация. Към момента обектите разполагащи с такива инсталации са – хотелите Парадайс Блу, Фламинго Гранд, Фламинго, Калиакра, Боряна, Добруджа, Ралица Делукс, Калиакра море, Мура-Славуна и Арабела Бийч. Дружеството разполага с над 3000 кв.м. слънчеви панели, използвани за водогреење.

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

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

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

- паркинг политика, с цел намаляване на вредните емисии от автомобилите;
- безплатни електрически шатъл бусове пътуват от паркова зона до плажа на ваканционното селище;
- пуснат е в експлоатация и втори ескалатор, подпомагащ по-лесното предвижване на гостите от парковата зона до плажа;
- масово се налагат електрическите голф колички и електрическите велосипеди за локален транспорт.
- за комфорта на клиентите се обособяват все повече пешеходни зони.
- при водните спортове се стимулират тези, при които не се използват двигатели с вътрешно горене за сметка на водни колелета, кану каяк, малки платноходки и др.
- управление на отпадъците – изградена инсталация за производство на биогаз от органични отпадъци, която създава чиста зелена енергия и торове с високо качество. В „Албена“ АД се извършва разделно събиране на отпадъците. Сключени са договори с фирми за разделно сметосъбиране и рециклиране на отпадъците, изкупуване на отработените мазнини от дейността на ресторантите и странични животински продукти.

Чрез своето дъщерно дружество „Еко Агро“ АД, специализирано в производството, продажбата и предлагането на екологично чисти продукти в собствените си хотели и ресторанти, Албена успява да поддържа най-високо качество на предлаганата храна. „Еко Агро“ АД произвежда целогодишно градински зеленчуци и пресни билки и подправки в зеленчуковата си градина, а 4 отопляеми оранжерии са свързани към биогаз инсталацията собственост на другото дъщерно дружество „Перпетуум Мобиле БГ“ АД, като чрез ко-генерация се използва възобновяема топлинна енергия вместо изключително замърсяващите изкопаеми горива.

Дъщерното дружество „Перпетуум Мобиле БГ“ АД разполага със собствена биогаз инсталация, която използва за суровина силажна царевича, а след преработката ѝ отдава 999 КВтч електрическа енергия и 960 КВтч топлоенергия. Тя има капацитет да произвежда по 8000 МВтч електроенергия годишно, но заради ограничения в актуалното действащо законодателство към момента тя произвежда 6500 МВтч годишно. Остатъчният продукт на инсталацията е биологична тор, която се използва пълноценно в селското стопанство.

На 25.09.2017 г. с решение на Съвета на Директорите е приета Стратегия за устойчиво развитие на „Албена“ АД. Следвайки описаните мерки в тази стратегия, Албена произвежда и ще продължи да произвежда сама още по-голяма част от необходимата ѝ енергия, ще намали загубите на питейна вода, ще повиши качеството на предлаганите храни, ще намали количеството на отпадъците, ще запази и повиши качеството на въздуха и ще продължи да бъде социално отговорна.

Сертифицирането на всички тези усилия от програми като TravelLife подсилва имиджа на Албена като „зелена“ дестинация и го налага като конкурентно предимство и основен мотив за продажби.

### **Социална политика**

Като важен фактор за устойчивото развитие, „Албена“ АД се грижи за професионалното и личностното израстване на своите служители.

Работната среда се крепи на умението на служителите да работят заедно, като няма универсален правилен начин да се стимулира работа в екип.

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

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

Създадени са условия за мотивиране на персонала чрез нефинансови средства:

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

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

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

- **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.

#### **• 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, Schausnsland, Alltours, Der Touristik, Balkan Holidays, Fischer и други

Настоящата Нефинансова декларация представлява неразделна част от Годишния консолидиран доклад за дейността за 2021 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.

Красимир Станев  
/Изпълнителен директор/

# ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т. 4 от ЗППЦК

## Долуподписаните:

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

## ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ :

а) Комплектът годишни консолидирани финансови отчети, съставени съгласно международните стандарти за финансови отчети, отразяват 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, както и състоянието на дружествата, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени.

Дата: 28.04.2022 г.

Декларатори:

1. ....

Изпълнителен директор

2.....

Съставител