

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

1. Информация за дружеството

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

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

Седалище и адрес на управление:

с.Оброчище 9630

к.к. Албена , Административна сграда

обл. Добрич

България

1.1. Собственост и управление

Структура на капитала

Към 30 юни 2022 разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

| Акционери | 30 юни 2022 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 | 4 273 126 | 100% |

Управление

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.

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.

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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

Николай Колев Калинков

Янко Атанасов Каменов – неписан поради обжалване член на Съвета на директорите, избран с решение на Общото събрание на акционерите от 30.09.2021 г.

1.2. Предмет на дейност

Дейността на Дружеството включва:

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

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет на **Албена АД** е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2020 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

а) Нови и изменени стандарти

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

- Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.06.2020 г., приети от ЕК). С тези промени се въвежда практическа целесъобразна мярка, на база, на която всеки лизингополучател може да избере да не преценява дали дадена отстъпка (облекчение) по лизинг, възникнала само като пряка последица от пандемията COVID-19, е изменение на лизинговия договор. Тази мярка се допуска за прилагане и когато са изпълнени едновременно следните условия: а) с промяната в лизинговите плащания се променя възнаграждението за лизинга, като промененото възнаграждение по същество не надхвърля възнаграждението за лизинга, непосредствено предхождащо промяната; б) всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащанията, първоначално дължими на или преди 30 септември 2021 г.; както и в) останалите условия на лизинга не се променят съществено. Лизингополучателят, който прилага практическата целесъобразна мярка, отчита всяка промяна в плащанията по лизинга по същия начин, по който тя би се отчела при прилагането на МСФО 16, ако не представлява изменение на лизинговия договор. Тя не е валидна за лизингодателите.

- Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оповестяване, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените в стандартите, свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти предоставят основно две практически облекчения: а) при определяне и оценка на промени в договорени парични потоци от финансови активи и пасиви и лизингови задължения – като промените в базовите лихвени проценти се отчитат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент; и б) при отчитането на хеджиращи отношения – като се позволи промяна (преразглеждане) в определянето на хеджиращото отношение и на оценката на хеджиращия обект на база парични потоци, поради и в резултат на заместването на прилаганите базови лихвени проценти с други алтернативи. Измененията се прилагат ретроспективно.

- Промени в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените дават право на предприятия, извършващи предимно застрахователна дейност да отложат датата на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2021 г. на 1 януари 2023 г., вместо това тези предприятия могат да продължат да прилагат МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Целта на изменението е да

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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 приложен 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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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 превагутиране 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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

предприятията да изключват паричните потоци за плащане на данъци при определянето на справедливата стойност на биологичните активи и земеделската продукция.

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

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

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

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

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2022 година. Предходен отчетен период – 2021 година.

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

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

2.2. Консолидиран финансов отчет

Дружеството изготвя междинен консолидиран отчет за първо тримесечие съгласно МСФО, който ще бъде на разположение на трети лица в сроковете определени в ЗППЦК

2.3. Принцип-предположение за действащо предприятие

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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

През месец Февруари 2022 г. 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.

2.4. Сравнителни данни

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

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

2.5. Отчетна валута

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

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

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

2.6. Приблизителни счетоводни оценки

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

2.7. Справедлива стойност

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

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

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

Определяне на справедлива стойност при пазари с ниско ниво на активност

При пазари с ниско ниво на активност:

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

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

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

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

- Физически възможно
- Правно допустимо
- Финансово осъществимо

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

Ако няма основен пазар, изходната сделка се извършва в най-изгодния пазар, т.е. на пазара, който максимизира

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

сумата, която ще се получи при продажбата на актива и свежда до минимум на сумата, която би била платена за прехвърляне на пасива (най-ликвидния пазар за Активи/Пасиви).

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

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

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

Ако пазарната активност спада се използват методи за оценяване.

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

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

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

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

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

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

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

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

Хипотези от 3-то ниво – Ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив. Получени от техники за оценка, които включват

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

входове за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (непазарни фактори)

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

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

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

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

2.8. Ключови счетоводни преценки и приблизителни оценки

Полезен живот на дълготрайните материални активи

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

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

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

Обезценка на вземания

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики (*Приложения 13 и 14*).

Нетната реализуема стойност на материалните запаси

Определянето на провизия(обезценка) за материалните запаси включва процес на оценка. Балансовата стойност на материалните запаси се обезценява до реализуемата им стойност, когато тяхната себестойност вече може да не бъде възстановяема – например, когато материалните запаси са повредени или остарели изцяло или частично или има спад в продажните им цени. Във всеки случай реализуемата стойност представлява най-добрата оценка на възстановимата стойност и се основава на най-сигурните съществуващи към датата на отчета данни и присъщо включва оценки относно бъдещите очаквания за реализуема стойност. Критериите за определяне на размера на обезценката или отписването се основават на анализ за стареене, техническа оценка и последващи събития. По принцип такъв процес на оценка изисква значителна преценка и може да повлияе на балансовата сума на материалните запаси към датата на отчета (*Приложения 12*).

Обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

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

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

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

В резултат на направените изчисления към 30 юни 2022 г. е призната обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия в размер на 0 хил.лв. (2021 г. – 0 хил. лв.) (*Приложения 6 и 7*).

Справедлива стойност

Преоценка на сгради от ИМС

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

Към 31.12.2020 г. със съдействието на независим лицензиран оценител Атанас Атанасов със Сертификат за

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100100765/14.12.2009г. чрез «Кантора Акорд Плюс» ООД е извършена оценка на сградите до справедлива стойност.

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

Приложени средни величини на пряко или косвено наблюдаеми входящи данни:

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

Преоценената стойност на сградите е докладвана в Приложение № 3.

Преоценка на инвестиционни имоти

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

От преоценката на инвестиционните имоти до справедлива стойност към 30 юни 2022 г. е призната печалба в размер на 0 хил.лв и загуба от обезценка в размер на 0 хил.лв.

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

Приблизителна оценка за отсрочени данъци

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди.

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

Провизии

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

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

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

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

Условни активи и пасиви

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

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

Актюерски предположения за доходи при пенсиониране

Плановите за доходи могат да бъдат сложни понеже се изискват актюерски предположения, за да се определи размера

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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

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

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

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

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

2.9.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за 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.

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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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:

| Групи активи | 2022 година | 2021 година |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Сгради | от 4 до 100 години | от 4 до 100 години |
| Машини и съоръжения | от 2 до 50 години | от 2 до 50 години |
| Транспортни средства | от 4 до 20 години | от 4 до 20 години |
| Стопански инвентар и други | от 2 до 20 години | от 2 до 20 години |
| Растения носители (лозови масиви) | от 7 до 25 години | от 7 до 25 години |

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

Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят.

2.9.2. Нематериални активи

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

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

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

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

| Групи активи | 2022 година | 2021 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, предприятието в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с отчетната му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен се отчита загуба от обезценка.

2.9.3. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

2.9.4. Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия

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

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

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

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

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях, на други лица при настъпването на

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

правните основания за това и при загуба на контрола върху бъдещите ползи от инвестициите. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя съответно във „Финансови приходи” или „Финансови разходи” на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

2.9.5. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

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

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

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

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

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

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

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

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

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

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

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

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

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

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

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

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

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

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

Обезценка

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

Модифицирани финансови активи

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

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

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

| 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

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

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

възможните резултати;

б) стойността на парите във времето; и

в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

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

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

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви 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 известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

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

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

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

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

2.9.6. Материални запаси

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

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

2.9.7. Парични средства и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци

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

2.9.8. Лизинг

Лизинг

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

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

Лизингополучател

Първоначално признаване и оценяване

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

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

Последващо оценяване

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

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

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

Лизингодател

Финансов лизинг

Първоначално признаване и оценяване

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

Последващо отчитане

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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 наестия на лизинг актив.

2.9.9. Обезценка

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

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

2.9.10. Провизии

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

2.9.11. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

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

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наестия 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 2022 г. и 2021 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" за 2022 г. в размер на 0,4% (за 2021 г. размерът е 0,4%).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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

В края на всеки отчетен период дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск.

В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

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

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

доход. Очакваните задължения за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като провизии в състава на задълженията към персонала.

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

2.9.12. Приходи

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

Приходи от договори с клиенти

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоката или услугата се прехвърли на клиент. Контролът се определя като способност да се ръководи/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

Дружеството предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване(нощувки и хранене) на туристи в собствени хотелски комплекси на база „all inclusive“ , които определя като едно задължение за изпълнение. Дружеството продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като транспортен трансфер, информационен коктейл и др. Дружеството е оценило, че тези допълнителни услуги не са разграничими сами по себе си и в контекста на договора и не представляват отделно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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

Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност

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

Приходи от продажби на продукция и стоки

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

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

Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи

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

Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката

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

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

Възнаграждение, дължимо на клиента

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

Плащания по договори с клиенти

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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

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

Оповестяване

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

Финансови приходи

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

2.9.13. Разходи

Оперативни разходи

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

Финансови разходи

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

2.9.14. Корпоративен данък

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

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

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

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

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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

2.9.15. Дарения от правителството

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

2.9.16. Акционерен капитал и резерви

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

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

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

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

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

Преоценъчният резерв – сгради и земя е формиран от:

- а)положителната разлика между балансовата стойност на сградите и техните справедливи стойности към датата на извършване на всяка преоценка; и
- б)положителната разлика между балансовата стойност на имоти, отчетани 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.

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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

Разпределение на дивиденди

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

2.9.17. Информация по сегменти

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

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

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

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

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

2.9.18. Основна нетна печалба на акция /Доход на акция

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

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

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

| | Земи | Сгради | Машини и съоръжения | Стопански инвентар и други | Транспортни средства | Растения носители | Активи в процес на изграждане | Общо |
|--------------------------|---------------|----------------|---------------------|----------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|----------------|
| | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 |
| 2021 година | | | | | | | | |
| Отчетна стойност | | | | | | | | |
| Салдо към 1 януари | 26 694 | 289 625 | 130 515 | 44 712 | 8 832 | 627 | 17 865 | 518 870 |
| Постъпили | - | - | 187 | - | - | - | 1 578 | 1 765 |
| Транкфер към ИМС | 75 | 208 | 189 | 52 | - | - | (524) | - |
| Отписани | - | - | (230) | (371) | - | - | - | (601) |
| Салдо към 31 декември | 26 769 | 289 833 | 130 661 | 44 393 | 8 832 | 627 | 18 919 | 520 034 |
| Амортизация | | | | | | | | |
| Салдо към 1 януари | - | 1 314 | 84 667 | 36 733 | 4 122 | 123 | - | 126 959 |
| Начислена за периода | - | 6 508 | 5 810 | 3 388 | 784 | 25 | - | 16 515 |
| Отписана за периода | - | - | (223) | (371) | - | - | - | (594) |
| Салдо към 31 декември | - | 7 822 | 90 254 | 39 750 | 4 906 | 148 | - | 142 880 |
| Преносна стойност | | | | | | | | |
| на 1 януари | 26 694 | 288 311 | 45 848 | 7 979 | 4 710 | 504 | 17 865 | 391 911 |
| на 31 декември | 26 769 | 282 011 | 40 407 | 4 643 | 3 926 | 479 | 18 919 | 377 154 |
| 2022 година | | | | | | | | |
| Отчетна стойност | | | | | | | | |
| Салдо към 1 януари | 26 769 | 289 833 | 130 661 | 44 393 | 8 832 | 627 | 18 919 | 520 034 |
| Постъпили | 7 | - | 19 | - | - | - | 12 129 | 12 155 |
| Транкфер към ИМС | - | 10 583 | 173 | 828 | - | - | (11 584) | - |
| Отписани | - | - | (40) | (65) | (303) | - | - | (408) |
| Салдо към 30 юни | 26 776 | 300 416 | 130 813 | 45 156 | 8 529 | 627 | 19 464 | 531 781 |
| Амортизация | | | | | | | | |
| Салдо към 1 януари | 0 | 7 822 | 90 254 | 39 750 | 4 906 | 148 | 0 | 142 880 |
| Начислена за периода | - | 3 255 | 2 761 | 1 704 | 383 | 13 | - | 8 116 |
| Отписана за периода | - | - | (40) | (65) | (303) | - | - | (408) |
| Салдо към 30 юни | - | 11 077 | 92 975 | 41 389 | 4 986 | 161 | 0 | 150 588 |
| Преносна стойност | | | | | | | | |
| на 1 януари | 26 769 | 282 011 | 40 407 | 4 643 | 3 926 | 479 | 18 919 | 377 154 |
| на 30 юни | 26 776 | 289 339 | 37 838 | 3 767 | 3 543 | 466 | 19 464 | 381 193 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| | Земи | Сгради | В процес на придобиване | Общо |
|---|---------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 |
| Салдо към 31.12.2020 | 25 026 | 10 445 | 317 | 35 788 |
| Новопридобити инвестиционни имоти | - | - | 47 | 47 |
| Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - увеличение | 214 | 193 | - | 407 |
| Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - намаление | (5) | (32) | - | (37) |
| Салдо към 31.12.2021 | 25 235 | 10 606 | 364 | 36 205 |
| Новопридобити инвестиционни имоти | | | 5 | 5 |
| Отписани инвестиционни имоти | | | | 0 |
| Салдо към 30.06.2022 | 25 235 | 10 606 | 369 | 36 210 |

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

5. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

| | Програмни продукти | Други | Общо |
|------------------------------|--------------------|--------------|--------------|
| | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 |
| 2021 година | | | |
| Отчетна стойност | | | |
| Салдо към 1 януари | 2 174 | 1 250 | 3 424 |
| Постъпили | 26 | - | 26 |
| Отписани | (16) | (33) | (49) |
| Салдо към 31 декември | 2 184 | 1 217 | 3 401 |
| Амортизация | | | |
| Салдо към 1 януари | 2 014 | 1 040 | 3 054 |
| Начислена за периода | 59 | 95 | 154 |
| Отписана за периода | (16) | (33) | (49) |
| Салдо към 31 декември | 2 057 | 1 102 | 3 159 |
| Преносна стойност | | | |
| на 1 януари | 160 | 210 | 370 |
| на 31 декември | 127 | 115 | 242 |
| 2022 година | | | |
| Отчетна стойност | | | |
| Салдо към 1 януари | 2 184 | 1 217 | 3 401 |
| Постъпили | | | 0 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

| | | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Салдо към 30 юни | 2 184 | 1 217 | 3 401 |
| Амортизация | | | |
| Салдо към 1 януари | 2 057 | 1 102 | 3 159 |
| Начислена за периода | 26 | 37 | 63 |
| Салдо към 30 юни | 2 083 | 1 139 | 3 222 |
| Преносна стойност | | | |
| на 1 януари | <u>127</u> | <u>115</u> | <u>242</u> |
| на 30 юни | <u>101</u> | <u>78</u> | <u>179</u> |

6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Стойност в началото на периода | 128 070 | 127 970 |
| Обезценка | (3 952) | (3 952) |
| Новопридобити | | - |
| Увеличение на капитала в дъщерни предприятия | | 100 |
| Продажба | | - |
| Стойност в края на периода | <u>124 118</u> | <u>124 118</u> |

Дъщерни предприятия регистрирани в страната:

| | Процент на инвестицията | |
|--|--------------------------------|------------------|
| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
| Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена | 100 | 100 |
| Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена | 100 | 100 |
| Албена тур ЕАД – к.к. Албена | 100 | 100 |
| Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско | 100 | 100 |
| Алфа консулт 2000 ЕООД | 100 | 100 |
| Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна | 100 | 100 |
| Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин | 99.99 | 99.99 |
| Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД | 100 | 100 |
| Идис АД – гр. Варна | 98.06 | 98.06 |
| Албена автотранс АД - к.к. Албена | 98.23 | 98.23 |
| Екоагро АД – к.к. Албена | 97.70 | 97.70 |
| Екострой АД – гр.Добрич | 67 | 67 |
| Тихия кът АД – гр.Балчик | 75 | 75 |
| Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена | 45.04 | 45.04 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:

Процент на инвестицията

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 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

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|--|------------------|------------------|
| 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.

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 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:

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

Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:

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

Дейността на дружество Визит България ЕООД е замразена.

7. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| | 30 юни 22 BGN'000 | 31 декември 21 BGN'000 |
|--------------------------------|------------------------------------|---|
| Стойност в началото на периода | 233 | 233 |
| Стойност в края на периода | <u>233</u> | <u>233</u> |

Асоциирани предприятия регистрирани в страната:

Процент на инвестицията

| | 30 юни 22 | 31 декември 21 |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Здравно учреждение Медика Албена АД | 49 | 49 |
| Бряст Д АД | 45.90 | 45.90 |

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

Инвестиции в други предприятия регистрирани в страната:

| | 30 юни 2022 BGN'000 | 31 декември 2021 BGN'000 |
|---------------------------|--------------------------------------|---|
| Алианц България АД | 10 | 10 |
| Химко АД | 1 | 1 |
| Птици и птичи продукти АД | 19 | 19 |
| Обезценка | (19) | (19) |
| Градус АД | 2 | 2 |
| Общо | <u>13</u> | <u>13</u> |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ ЗА НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|--|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Вземания от свързани лица за доставка на ИМС в т.ч.: | 47 | - |
| - Екострой АД | 47 | - |
| Вземания от трети страни за доставка на ИМС | 1 576 | 1 149 |
| Общо | 1 623 | 1 149 |

10. НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Вземания по предоставени заеми | 41365 | 41 258 |
| Обезценка | (3 204) | (3 204) |
| Допълнителна парична вноска | 880 | 880 |
| Обезценка | (377) | (377) |
| Общо | 38 664 | 38 557 |

Предоставени са допълнителни парични вноски на Фламинго Турс ЕООД.

Вземания по предоставени заеми(нето):

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Приморско клуб ЕАД | 768 | 768 |
| Бялата Лагуна АД | 37 178 | 37 178 |
| МЦ Медика Албена ЕООД | 60 | 60 |
| Хотел де Маск АД | 126 | 19 |
| Албена Автотранс АД | 0 | - |
| Физически лица | 29 | 29 |
| | 38 161 | 38 054 |

Заемът към Бялата Лагуна е с лихвен процент едномесечен Euribor плюс надбавка, необезпечен, със срок за погасяване до 2031г. Заемът към Приморско клуб ЕАД е безлихвен, със срок на погасяване до 2026 година. Заемите към Хотел де Маск АД са с фиксиран лихвен процент, необезпечени, със срок на погасяване до 2022г. и до 2030г. Заемът към Албена Автотранс АД е с фиксиран лихвен процент, обезпечен е със запис на заповед, със срок на погасяване 2022г. Заемът към МЦ Медика Албена ЕАД е с фиксиран лихвен процент, необезпечен със срок на погасяване до 2023г.

Заемите предоставени на физически лица са със срок на погасяване 2018 – 2027 година. Заемите са предоставени в лева, при фиксиран лихвен процент и са обезпечени със записи на заповед и с ипотека на недвижим имот.

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

11. ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ

| | 30 юни 2022 BGN'000 | 31 декември 2021 BGN'000 |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| Вземания по продажби | - | - |
| Обезценка | - | - |
| Общо | - | - |

Вземанията по продажби са със срок на погасяване 2022-2025 г.

12. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

| | 30 юни 22 BGN'000 | 31 дек 21 BGN'000 |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Суровини, материали и консумативи | 2 849 | 2 216 |
| Стоки | 3 110 | 963 |
| Горива | 117 | 67 |
| Незавършено производство | 0 | 142 |
| Други стоки | 1 178 | 1 178 |
| Общо | 7 254 | 4 566 |

13. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| | 30 юни 22 BGN'000 | 31 дек 21 BGN'000 |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Вземания по предоставени заеми | 2 046 | 2 280 |
| Обезценка | (1 816) | (1 816) |
| | 230 | 464 |
| Вземания по продажби | 1 719 | 1 058 |
| Обезценка на несъбираеми вземания | (354) | (354) |
| | 1 365 | 704 |
| Вземания по предоставени аванси | 224 | 195 |
| Обезценка | (50) | (50) |
| | 174 | 145 |
| Общо | 1 769 | 1 313 |

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

Вземания по предоставени заеми:

| | 30 юни 22 BGN'000 | 31 дек 21 BGN'000 |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Приморско клуб ЕАД | 171 | 207 |
| Албена Автотранс АД | - | 219 |
| Бялата Лагуна ЕАД | - | - |
| Идис АД | 33 | 33 |
| Физически лица | 26 | 5 |
| Общо | 230 | 464 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

Заемите са предоставени в лева и евро.

Заемът към Бялата Лагуна е с лихвен процент едномесечен Euribor плюс надбавка, необезпечен; заемът към Приморско клуб ЕАД е безлихвен, необезпечен,

Заемите предоставени на физически лица са с фиксиран лихвен процент и са обезпечени със записи на заповед и с ипотека на недвижим имот

| Вземания по продажби: | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Албена тур ЕАД | 301 | |
| Фламинго турс ЕООД | 242 | 206 |
| Еко агро АД | 243 | 175 |
| Екострой АД | - | 1 |
| Бялата Лагуна ЕАД | 196 | 122 |
| Актив СИП ООД | 2 | 2 |
| Приморско клуб ЕАД | 29 | 45 |
| СБР Медика Албена ЕООД | 349 | 152 |
| ВИК Черно море ЕООД | 3 | |
| Интерскай АД | - | 1 |
| Общо | 1 365 | 704 |

| Вземания по предоставени аванси: | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|---|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Еко агро АД | 127 | 145 |
| Екострой АД | 47 | - |
| Общо | 284 | 145 |

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

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|--|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Движение в обезценките на вземания от свързани предприятия | | |
| Салдо към 1 януари | 5 751 | 3 498 |
| Увеличение(намаление) на коректива признато в печалби или загуби за годината | | 2 253 |
| Салдо към 31 март/31 декември | 5 751 | 5 751 |

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

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

14. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|--|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Вземания от клиенти по продажби | 6 110 | 3 560 |
| Обезценка на несъбираеми вземания | (3 253) | (3 253) |
| | 2 857 | 307 |
| Предоставени аванси (+предплатени разходи) | 2 017 | 1 600 |
| Общо | 4 874 | 1 907 |

15. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Данъци за възстановяване | 1 637 | 151 |
| Вземания за финансиране | 624 | 426 |
| Съдебни и присъдени вземания | 32 | 32 |
| Други вземания | 1 695 | 322 |
| Общо | 3 988 | 931 |

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

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|--|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Движение в обезценките на вземания от несвързани предприятия | | |
| Салдо към 1 януари | 3 253 | 3 641 |
| Увеличение(намаление) на коректива признато в печалби или загуби за годината | | (388) |
| Салдо към 31 март/31 декември | 3 253 | 3 253 |

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Парични средства в безсрочни депозити | 725 | 6 029 |
| Парични средства в брой | 96 | 64 |
| Блокирани парични средства | 46 | 29 |
| Общо | 867 | 6 122 |

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции по договори за концесии в размер на 46 хил.лв.

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|--|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Парични средства в брой и в банки | 867 | 6 122 |
| Намаление: салда на парични средства с ограничено ползване | (46) | (29) |
| Общо | 821 | 6 093 |

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|---|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Основен акционерен капитал | 4 273 | 4 273 |
| Изкупени собствени акции | (1 975) | (1 975) |
| Преоценъчен резерв на сгради | 93 462 | 93 462 |
| Преоценъчен резерв на инвестиционни имоти | 9 182 | 9 182 |
| Законови резерви | 427 | 427 |
| Резерви от актюерски печалби и загуби | - | - |
| Допълнителен резерв | 216 579 | 216 579 |
| Неразпределена печалба | 158 233 | 155 731 |
| Текуща печалба | (15 787) | 2 922 |
| Общо собствен капитал | 464 394 | 480 601 |

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 30.06.2022 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 към 30.06.2022г. е в размер на 93462 хил.лв. (към 31.12.2021г. – 93 462 хил.лв), нетно от данъци и възниква след 2002г. като резултат от възприемането на алтернативно счетоводно третиране на МСС 16 за последваща оценка на сградите на дружеството по справедлива стойност.

Преоценъчният резерв, формиран от прекласифициране на земи и сгради от имоти, машини и съоръжения към инвестиционни имоти е в размер на 10203 хил.лв. (към 31.12.2021 г.- 10 203 хил.лв.)

Законови резерви

Законовите резерви в размер на 427 хил.лв. към 30.06.2022г., представляват 10 % от регистрирания капитал и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и Устава на дружеството и не подлежат на разпределение между акционерите (към 31.12.2021г. – 427 хил.лв.)

Резерви от актюерски печалби и загуби

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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

Допълнителни резерви

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на дружеството – 216 579 хил.лв. (към 31.12.2021г. – 216 579 хил.лв.).

Неразпределена печалба

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 158 653 хил.лв и загуба от текущия отчетен период в размер на (6840) хил.лв.

18. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ЛИЗИНГ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Получени банкови заеми | 81 513 | 72 763 |
| Задължения по финансов лизинг | 9 | 9 |
| Общо | 81 522 | 72 772 |

Получените инвестиционни заеми в евро са договорени при лихвен процент определен на база месечен EURIBOR плюс надбавка (2021 г.: месечен EURIBOR плюс надбавка). Получените инвестиционни заеми в лева са договорени при лихвен процент определен на база Референтен лихвен процент плюс надбавка.

Обезпеченията по заеми са оповестени в Приложение 3.

Задължения по лизинг

По договор за финансов лизинг в дружеството са наети специализирани и леки автомобили и оборудване.

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

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 BGN'000 |
|---|------------------|-----------------------------|
| Минимални лизингови вноски по периоди: | | |
| До 1 година | 99 | 245 |
| От 2 до 5 години | 9 | 9 |
| Общо: | 108 | 254 |
| Очаквана сума на лихвата | (3) | (3) |
| | 105 | 251 |
| Сегашна стойност на минималните лизингови вноски | | |
| От тях: | | |
| Текущи | 96 | 242 |
| Нетекучи | 9 | 9 |

19. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|---|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Провизии за задължения към персонала при пенсиониране | 172 | 172 |
| Провизия на задължения | 611 | 611 |
| Общо | 783 | 783 |

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

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

20. НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Пасиви по договори с клиенти | 253 | 253 |
| Задържани суми за гаранционни ремонти | 2 600 | 1 253 |
| Задължения към доставчици | - | - |
| Общо | 2 853 | 1 506 |

21. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ЛИЗИНГ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Получени банкови заеми | 7 277 | 9 885 |
| Задължения по финансов лизинг | 96 | 242 |
| Общо | 7 373 | 10 127 |

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

22. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Задължения към доставчици | - | - |
| Задържани суми за гаранционни ремонти | - | - |
| Общо | - | - |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

23. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Задължения по доставки | 1 537 | 431 |
| Пасиви по договори с клиенти | 4 409 | 2 414 |
| Задържани суми за гаранционни ремонти | 172 | 131 |
| Задължение по получени заеми | 1 200 | 501 |
| Общо | 7 318 | 3 477 |

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

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|--------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Албена тур ЕАД | 4 409 | 2 414 |
| Фламинго Турс ЕООД | - | - |
| Еко Агро АД | - | - |
| Общо | 4 409 | 2 414 |

Задължения по доставки:

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Албена Автотранс АД | 100 | 16 |
| Екострой АД | 839 | 254 |
| Еко Агро АД | 105 | - |
| Албена тур ЕАД | 2 | 20 |
| Бялата лагуна ЕАД | 7 | - |
| Интерскай АД | - | - |
| Перпетуум мобиле БГ АД | 5 | - |
| Тихия кът АД | 4 | - |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | 29 | 10 |
| Бряст Д АД | 446 | 131 |
| Общо | 1 537 | 431 |

Задържани суми за гаранционни ремонти:

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|-------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Екострой АД | 113 | 130 |
| Бряст Д АД | 59 | 1 |
| Общо | 172 | 131 |

24. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Задължения към доставчици | 8 655 | 1 407 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

| | | |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| Пасиви по договори с клиенти | 6 032 | 2 642 |
| Задържани суми за гаранционни ремонти | 388 | 554 |
| Задължения за дивиденди | 905 | 486 |
| Данъчни задължения | 377 | 126 |
| Други задължения | 258 | 68 |
| Общо | 16 615 | 5 283 |

| Пасиви по договори с клиенти: | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|---|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Авансово получени наеми | 1 495 | 533 |
| Краткосрочни аванси от туроператори и други клиенти | 4 537 | 2 109 |
| Общо | 6 032 | 2 642 |

| Данъчни задължения: | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|--|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Данък върху доходите на физическите лица | 376 | 78 |
| Данъци върху разходите | 1 | 44 |
| Туристически данък | - | 1 |
| Местни данъци и такси | - | 3 |
| Общо | 377 | 126 |

25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

| | 30 юни 22 | 31 дек 21 |
|---|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Заплати и възнаграждения в т.ч. | 2 073 | 551 |
| <i>Тантиеми, дължими до 12 м.</i> | 26 | 26 |
| Задължения за социално и здравно осигуряване | 813 | 169 |
| Неизползвани отпуски | 86 | 86 |
| Социални и здравни осигуровки върху отпуските | 16 | 16 |
| Общо | 2 988 | 822 |

26. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

| | 30 юни 22 | 30 юни 21 |
|--|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Приходи от продажба на туристически услуги (пакети) | 10 392 | 2 900 |
| Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност | 670 | 806 |
| Приходи от наеми | 127 | 50 |
| Общо | 11 189 | 3 756 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

27. ДРУГИ ДОХОДИ/ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА – НЕТНО

| | 30 юни 22 | 30 юни 21 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Приходи от продажба на ИМС | 50 | |
| Излишъци от МЗ | 37 | 196 |
| Получени обезщетения | 55 | 174 |
| Приходи от финансираня | 2 485 | 1 255 |
| Продаден малотраен инвентар | 27 | 8 |
| Други | 52 | 6 |
| Общо | 2 706 | 1 639 |

28. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

| | 30 юни 22 | 30 юни 21 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Разходи за материали | 4 530 | 1 163 |
| Разходи за външни услуги | 5 518 | 1 939 |
| Разходи за персонала | 8 554 | 4 362 |
| Разходи за амортизации | 8 179 | 8 423 |
| Други оперативни разходи | 190 | 49 |
| Себестойност на продадените стоки | 3 010 | 1 351 |
| Изменение на запасите от продукция | (189) | (27) |
| Общо | 29 792 | 17 260 |

29. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

| | 30 юни 22 | 30 юни 21 |
|--|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Заплати на персонала (без управленския) | 6 644 | 3 174 |
| Възнаграждения на управленския персонал | 352 | 379 |
| Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения | 1 195 | 600 |
| Социални придобивки и надбавки | 363 | 209 |
| Общо | 8 557 | 4 362 |

30. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

| 30 юни 22 | 30 юни 21 |
|------------------|------------------|
| BGN'000 | BGN'000 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

| | | |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Приходи от дивиденди | 639 | 300 |
| Приходи от лихви по заеми | 161 | 222 |
| Положителни валутни курсови разлики | | |
| Общо | 800 | 522 |

31. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

| | 30 юни 22 | 30 юни 20 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Разходи за лихви по заеми | 683 | 672 |
| Разходи за такси по банкови заеми | | 299 |
| Разходи за лихви по финансов лизинг | 6 | 6 |
| Отрицателни валутни курсови разлики | 1 | 1 |
| Общо | 690 | 978 |

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

Отсрочени данъчни активи и пасиви

| Активи по отсрочени данъци | временна | данък | Изменение за | Изменение за | временна | данък |
|----------------------------|-----------------|--------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------|--------------|
| | разлика | | сметка на печалби и загуби | сметка на друг всеобхватен доход | разлика | |
| | 30.06.2022 | 30.06.2022 | 2021 | 2021 | 31.12.2021 | 31.12.2021 |
| | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 |
| Обезценка на инвестиции | (3 976) | 398 | | | (3 976) | 398 |
| Начисления за персонал | (373) | 37 | | | (373) | 37 |
| Обезценка на вземания | (9 054) | 905 | | | (9 054) | 905 |
| Провизия на задължение | (611) | 61 | | | (611) | 61 |
| Данъчна загуба | (9 045) | 905 | | | (9 045) | 905 |
| Общо | (23 059) | 2 306 | | | (23 059) | 2 306 |

| Пасиви по отсрочени данъци | временна | данък | Изменение за | Изменение за | временна | данък |
|---|----------------|-----------------|----------------------------|----------------------------------|----------------|-----------------|
| | разлика | | сметка на печалби и загуби | сметка на друг всеобхватен доход | разлика | |
| | 30.06.2022 | 30.06.2022 | 2021 | 2021 | 31.12.2021 | 31.12.2021 |
| | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 | BGN'000 |
| Имоти, машини и съоръжения, в т.ч. | 167 449 | (16 745) | | | 167 449 | (16 745) |
| Преоценъчни резерви | 103 845 | (10 384) | | | 103 845 | (10 384) |
| Инвестиционни имоти, в т.ч.: Преоценъчни резерви | 19 182 | (1 918) | | | 19 182 | (1 918) |
| | 10 203 | (1 021) | | | 10 203 | (1 021) |
| Общо | 186 631 | (18 663) | | | 186 631 | (18 663) |
| Отсрочени данъци – нето | 163 572 | (16 357) | | | 163 572 | (16 357) |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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

33. ФИНАНСИРАНИЯ

Финансирането включва получени суми по:

- ✓ Получени държавни компенсации по обявените от Правителството мерки за краткосрочна подкрепа за заетост в отговор на пандемията от Covid -19 по реда на РМС 429/26.06.2020г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 416/2020 г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 93/2021 г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 213/2021 г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 322/2021 г., изм. и доп. с ПМС 428/2021 г.
- ✓ договор № 201144 от 01.12.2011г. с ДФ „Земеделие” за предоставяне на финансова помощ по „Национална програма за подпомагане на лозаро – винарския сектор” за мярка „Преструктуриране и конверсия на винени лозя”
- ✓ програма за компенсиране на небитови крайни клиенти на електрическа енергия по реда на РМС 739/26.10.2021.

34. КОНЦЕСИИ

Дружеството (“Концесионерът”) изпълнява сключени договори за концесии с правителството на Република България (“Държавата”) за използване на плаж Албена, морски плаж Кранево-север както и концесия за използването на минерален извор.

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

Според този договори Албена АД има следните права и задължения:

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

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

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

Концесионерът има следните задължения:

- (а) да осигури свободен и безплатен достъп на всички лица до плажната ивица;
- (б) да осигури спасители и медицински услуги на плажа;
- (в) обезопасяване на прилежащата на обекта на концесия акватория с ширина 200 м;
- (г) санитарно-хигиенно поддържане;

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

(д) опазване на общественения ред;

(е) да одобрява проекти за преместваеми обекти и други съоръжения на плажа, съгласувайки ги със съответните власти. Да не извършва и да не допуска извършване на незаконно строителство и/или поставяне на неodobрени преместваеми обекти и съоръжения върху обекта на концесия и прилежащата му акватория;

(ж) да извършва безусловно, точно и в срок дължимите концесионни плащания;

(з) застрахова активите, предмет на концесионния договор;

(и) да не уврежда околната среда

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

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

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

Според този договори Албена АД има следните права и задължения:

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

(а) плажни услуги - плажни чадъри, шезлонги, постелки за шезлонги ,съгласно обявени цени, които не могат да се увеличават за срока на действие на концесионния договор, и други плажни принадлежности, използвани от посетителите на морския плаж;

(б) спортно- развлекателни услуги;

(в) услуги в заведения за бързо обслужване;

(г) здравни и рехабилитационни услуги;

(д) водноатракционни услуги.

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

Концесионерът има следните задължения:

(а) да осигури свободен и безплатен достъп на всички лица до плажната ивица;

(б) да осигури спасители и медицински услуги на плажа;

(в) обезопасяване на прилежащата на обекта на концесия акватория с ширина 200 м;

(г) санитарно-хигиенно поддържане;

(д) опазване на обществения ред;

(е) да одобрява проекти за преместваеми обекти и други съоръжения на плажа, съгласувайки ги със съответните власти. Да не извършва и да не допуска извършване на незаконно строителство и/или поставяне на неodobрени преместваеми обекти и съоръжения върху обекта на концесия и прилежащата му акватория;

(ж) да извършва безусловно, точно и в срок дължимите концесионни плащания;

(з) застрахова активите, предмет на концесионния договор;

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

(и) да не уврежда околната среда

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

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

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

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

(а) еднократно, при получаване на концесионните права

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

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

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

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

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

35. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

Свързани лица

Вид на свързаност

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Албена Холдинг АД | Предприятие майка |
| Албена тур ЕАД | Дъщерно предприятие |
| Актив СИП ЕООД | Дъщерно предприятие |
| Приморско клуб ЕАД | Дъщерно предприятие |
| Бялата лагуна ЕАД | Дъщерно предприятие |
| Визит България ЕООД, Румъния | Дъщерно предприятие |
| Екоагро АД | Дъщерно предприятие |
| Екострой АД | Дъщерно предприятие |
| Интерскай АД | Дъщерно предприятие |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | Дъщерно предприятие |
| Перпетуум мобиле БГ АД | Дъщерно предприятие |
| Тихия кът АД | Дъщерно предприятие |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

| | |
|--|------------------------|
| Фламинго турс ЕООД, Германия | Дъщерно предприятие |
| Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария | Дъщерно предприятие |
| Специализирана болница за рехабилитация | Дъщерно предприятие |
| Медика Албена ЕООД | |
| Албена Автотранс АД | Дъщерно предприятие |
| Алфа консулт 2000 ЕООД | Дъщерно предприятие |
| Ахтопол ризорт ЕАД | Дъщерно предприятие |
| Идис АД | Дъщерно предприятие |
| Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД | Дъщерно предприятие |
| Здравно учреждение Медика Албена АД | Асоциирано предприятие |
| Бряст Д АД | Асоциирано предприятие |

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

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

| Покупки от свързани лица | 30 юни 22 | 30 юни 21 |
|---|------------------|------------------|
| | BGN '000 | BGN '000 |
| <i>Дъщерни предприятия</i> | | |
| Екострой АД | 204 | 13 |
| Албена тур ЕАД | 475 | 121 |
| Екоагро АД | 148 | 243 |
| Интерскай АД | 2 | - |
| Албена Автотранс АД | 247 | 116 |
| Тихия кът АД | 4 | 2 |
| Бялата лагуна ЕАД | 6 | 21 |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | 42 | 9 |
| Перпетуум мобиле БГ АД | 9 | - |
| <i>Други предприятия под общ контрол</i> | | |
| Бряст Д АД | 419 | 7 |
| Общо | 1 556 | 532 |

| Продажби на свързани лица | 30 юни 22 | 30 юни 21 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN '000 | BGN '000 |
| <i>Дъщерни предприятия</i> | | |
| Албена тур ЕАД | 3 122 | 1 558 |
| Фламинго турс ЕООД | 624 | 8 |
| Екоагро АД | 57 | 23 |
| Медицински център Медика Албена ЕАД | 15 | |
| Перпетуум мобиле БГ АД | 4 | 6 |
| Приморско клуб ЕАД | 7 | 29 |
| Интерскай АД | 9 | 9 |
| Бялата лагуна ЕАД | 54 | 24 |
| Тихия кът АД | 42 | 49 |
| СБР Медика Албена ЕООД | 74 | 30 |
| Общо | 4 008 | 1 736 |

| Предоставени аванси: | 30 юни 22 | 30 юни 21 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| <i>Дъщерни предприятия</i> | | |
| Еко агро АД | 115 | 198 |

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Екострой АД | 100 | 17 |
| МЦ Медика Албена ЕООД | 27 | 45 |
| Бряст Д АД | 57 | - |
| Общо | 299 | 260 |

| | | |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Предоставени заеми | 30 юни 22 | 30 юни 21 |
| | BGN '000 | BGN '000 |

Дъщерни предприятия

| | | |
|-------------------|------------|---------------|
| Хотел де Маск АД | 107 | 103 |
| Бялата лагуна ЕАД | | 22 958 |
| Физически лица | - | 10 |
| Общо | 107 | 23 071 |

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Получени заеми | 30 юни 22 | 30 юни 21 |
| | BGN '000 | BGN '000 |

Дъщерни предприятия

| | | |
|--------------|--------------|----------|
| Тихия кът АД | 1 200 | - |
| Общо | 1 200 | - |

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Приходи от лихви по заеми | 30 юни 22 | 30 юни 21 |
| | BGN '000 | BGN '000 |

Дъщерни предприятия

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Бялата лагуна АД | 157 | 188 |
| Хотел де Маск АД | | 27 |
| МЦ Медика Албена ЕООД | 1 | 1 |
| Физически лица | | 1 |
| Албена Автотранс АД | 3 | 5 |
| Общо | 161 | 222 |

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Приходи от дялови участия | 30 юни 22 | 30 юни 21 |
| | BGN '000 | BGN '000 |

Дъщерни предприятия

| | | |
|-------------------|----------|------------|
| Алфа консулт ЕООД | - | 300 |
| Общо | - | 300 |

36. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати дължимата сума – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът компанията да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

• Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Дружеството е изложено на три компонента на пазарния риск:

- Лихвен риск;
- Валутен риск;
- Риск от промяна в цената на собствения капитал.

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

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

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

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

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

Валутен риск

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

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

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

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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

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

Ликвиден риск

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

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

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

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

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

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

Управление на капиталовия риск

АЛБЕНА АД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 ЮНИ 2022 г.

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

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

За периодът, приключващ на 30 юни 2022 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг. Нивата на задлъжнялост към 30 юни са както следва:

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | BGN*000 | BGN*000 |
| Общо заеми и лизинг | 88 895 | 82 899 |
| Намалени с: парични средства и парични еквиваленти | <u>(867)</u> | <u>(6 122)</u> |
| Нетен дълг | 88 028 | 76 777 |
| | | |
| Общо собствен капитал | <u>464 394</u> | <u>480 601</u> |
| Общо капитал | <u>552 422</u> | <u>557 378</u> |
| Съотношение на задлъжнялост | 16% | 14% |