

АЛБЕНА АД

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

31 декември 2022

СЪДЪРЖАНИЕ:

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	3 стр.
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД.....	4 стр.
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА.....	5 стр.
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....	6 стр.
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7 стр.
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	44 стр.
ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014....	68 стр.
ДЕКЛАРАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.100Н, АЛ. 4, Т. 4 ОТ ЗППЦК.....	74 стр.
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2022 г.

	Прило- жение №	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения и немат. активи	3	561 545	569 822
Инвестиционни имоти	4	19 069	13 352
Инвестиции в асоциирани дружества	5	1 070	906
Дългосрочни вземания	6	63	57
Финансови активи за продажба	7	24	22
Отсрочени данъчни активи	13	2 095	1 950
Всичко нетекущи активи		583 866	586 109
Текущи активи			
Материални запаси	8	11 828	12 348
Търговски и други вземания	9	4 915	5 314
Парични средства	10	7 283	11 794
Всичко текущи активи		24 026	29 456
Всичко активи		607 892	615 565
Капитал			
Основен акционерен капитал	11	4 273	4 273
Изкупени собствени акции		(1 975)	(1 975)
Резерви		317 072	317 479
Натрупани резултати		154 611	157 368
Всичко собствен капитал, отнасящ се до			
предприятието майка		473 981	477 145
Неконтролиращо участие		8 178	8 070
Всичко капитал		482 159	485 215
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми и лизингови договори	12	75 373	77 329
Отсрочени данъчни пасиви	13	19 681	19 585
Задължения към персонала при пенсиониране	14	334	242
Правителствени дарения	15	209	790
Други дългосрочни задължения	16	2 829	4 561
Всичко нетекущи пасиви		98 426	102 507
Текущи пасиви	17	27 307	27 843
Всичко пасиви		125 733	130 350
Всичко капитал и пасиви		607 892	615 565

Изпълнителен директор:
Красимир Веселинов Станев

Съставител:
Християн Христов Стоянов

28 април 2023 г.

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

Приложението от стр. 7 до стр. 43 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

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

	Прило- жение №	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Приходи от продажби	18	103 639	81 314
Други приходи от дейността	19	16 380	11 958
Общо приходи от дейността		120 019	93 272
Балансова стойност на продадени стоки		15 919	10 138
Разходи за материали	20	25 826	12 246
Разходи за външни услуги	21	23 982	17 602
Разходи за персонала	22	34 566	23 436
Разходи за амортизация	3	21 782	22 435
Други оперативни разходи	23	1 336	845
Всичко разходи по икономически елементи		123 411	86 702
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство		(107)	(271)
Прираст и приплоди			
Финансови приходи	24	2 547	583
Финансови разходи	24	(1 595)	(2 520)
Дял от печалба на асоциираните предприятия	25	164	(41)
Всичко финансови приходи/(разходи)		1 116	(1 978)
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци		(2 169)	4 863
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	26	(192)	(730)
Нетна печалба/(загуба) за периода, отнасяща се към:		(2 361)	4 133
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		(2 509)	3 877
Неконтролиращо участие		148	256
Друг всеобхватен доход:			
<i>Компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>			
Последващи оценки на пенсионни планове с дефинирани доходи		(110)	(17)
Данък върху дохода, свързан с компоненти на друг всеобхватен доход		-	9
<i>Компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани към печалбата или загубата:</i>			
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранна дейност		(153)	(159)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци, отнасящ се към:		(263)	(167)
Притежатели на собствения капитал на дружеството-майка		(247)	(150)
Неконтролиращо участие		(16)	(17)
Общ всеобхватен доход, отнасящ се към:		(2 624)	3 966
Притежатели на собствения капитал на предприятието майка		(2 756)	3 727
Неконтролиращо участие		132	239

Изпълнителен директор:
Красимир Веселинов Станев

Съставител:
Християн Христов Стоянов

28 април 2023 г.

Приложението от стр. 7 до стр. 43 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

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

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща към 31 декември 2022

	Основен акционерен капитал	Придобити собствени акции	Неразпределена печалба	Преоценъчни резерви	Други резерви	Законови резерви	Резерв от преизчисление във валутата на представяне	Общо	Неконтролирано участие	Общо собствен капитал
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Салдо към 31.12.2020г.	4 273	(1 975)	147 830	108 449	211 687	2 561	364	473 189	7 832	481 021
Общ всеобхватен доход към 31.12.2021 г.			3 877		(8)		(142)	3 727	239	3 966
Разпределение на печалбата за дивиденди									(1)	(1)
Разпределение на печалбата за резерви			(31)			31				
Реинтегриране на преоценъчен резерв			90	(90)						
Покриване на загуби			10 265		(10 265)					
Дивиденди с изтекъл давностен срок			229					229		229
Салдо към 31.12.2021г.	4 273	(1 975)	162 260	108 359	201 414	2 592	222	477 145	8 070	485 215
Корекции в предходни периоди			(4 892)	4 892						
Преизчислено салдо	4 273	(1 975)	157 368	113 251	201 414	2 592	222	477 145	8 070	485 215
Общ всеобхватен доход към 31.12.2022 г.			(2 509)		(110)		(137)	(2 756)	132	(2 624)
Разпределение на печалбата за дивиденди			(423)					(423)	(24)	(447)
Реинтегриране на преоценъчен резерв			160	(160)						
Други изменения			15					15		15
Салдо към 31.12.2022г.	4 273	(1 975)	154 611	113 091	201 304	2 592	85	473 981	8 178	482 159

Съставител:
Християн Стоянов

Изпълнителен директор:
Красимир Станев

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

28 април 2023 г.

Приложението от стр. 7 до стр. 43 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	11 794	6 233
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	107 502	79 879
Плащания на доставчици и други кредитори	(58 316)	(40 176)
Плащания за заплати, осигуровки и други	(34 318)	(22 938)
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък)	(1 012)	(4 378)
Платени данъци върху печалбата	(258)	(74)
Получени правителствени дарения	6 964	8 098
Други парични плащания	(412)	(226)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	20 150	20 185
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащане за покупка на нетекущи активи	(20 436)	(5 261)
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения	1 520	2 050
Предоставени заеми	(10)	(46)
Постъпления по предоставени заеми	-	4
Получени финансираня	-	161
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(18 926)	(3 092)
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	9 223	51 449
Платени заеми	(12 304)	(60 397)
Платени лизингови вноски	(322)	(328)
Платени дивиденди	(389)	(10)
Платени лихви и банкови комисионни	(1 932)	(2 242)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(5 724)	(11 528)
Изменение на наличностите през годината	(4 500)	5 565
Нетни изменения във валутните курсове	(11)	(4)
Парични наличности в края на периода	7 283	11 794

Изпълнителен директор:
Красимир Веселинов Станев

Съставител:
Християн Христов Стоянов

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

28 април 2023 г.

Приложението от стр. 7 до стр. 43 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

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

1. Корпоративна информация

Настоящият консолидиран финансов отчет представя финансовото състояние, финансовите резултати и движението на паричните потоци на „Албена“ АД (дружество майка) и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по-нататък групата. Албена АД е регистрирано като акционерно дружество и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 834025872. Седалището и адресът на управление на групата е курортен комплекс „Албена“. Групата - майка е публично дружество и неговите акции се търгуват на Българската фондова борса. Крайното предприятие – майка на групата е Албена холдинг АД. През текущата и предходна година дружеството не е променяло наименованието си.

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

Групата-майка е с едностепенна система на управление. Към датата на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет групата се управлява от Съвет на директорите в състав от пет члена и се представлява от изпълнителния директор. Настоящият консолидиран годишен финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите за издаване на 28 април 2023 г.

Съветът на директорите се състои от следните членове:

Миглена Петкова Пенева – председател на СД

Маргита Петрова Тодорова – Член и зам.председател на СД

Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор

Пламен Гочев Димитров – Член

Ди Ви Консултинг ЕООД - Член

Групата се представлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет

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

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

Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Съветът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени.

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

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

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

2.3. Приложима мерна база

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

2.4. Оценяване по справедлива стойност

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за групата, или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, групата оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира.

2.4. Оценяване по справедлива стойност (продължение)

Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, групата използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите.

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

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

2.5. Консолидация

Консолидираният годишен финансов отчет на една група включва индивидуалния финансов отчет на дружеството майка и финансовите отчети на дъщерните дружества, изготвени към 31 декември 2022 г. Всички и активи, пасиви, капитал, приходи, разходи и парични потоци на дружествата от групата са представени като такива, които принадлежат на едно предприятие. Дъщерни дружества са тези, които се контролират от дружеството майка. Контролът се проявява, когато дружеството майка упражнява права върху променлива възвращаемост от своето участие в дъщерното дружество и има способност да оказва влияние върху тази възвращаемост посредством властта си. Консолидираният финансов отчет е изготвен при прилагане на една и съща счетоводна политика по отношение на еднакви сделки и стопански факти от всички дружества в групата. Всички взаимни участия в капитала, както и съществените вътрешни сделки, салда и нереализирани печалби в групата са елиминирани и финансовият отчет е изготвен като е приложен методът на пълната консолидация. Резултатите от дейността на дъщерните дружества се включват в консолидирания финансов отчет от деня на придобиване на контрол върху тях и престават да се консолидират от датата, на която този контрол бъде загубен. При придобиване на дъщерно дружество в резултат на вътрешно групово реструктуриране, нетните активи и финансовият му резултат се включват от началото на най-ранния отчетен период, представен в консолидирания финансов отчет.

2.6. Дъщерни дружества

Към 31 декември 2022 г. прякото или косвено участието на групата в дъщерните дружества е както следва:

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**
2.6. Дъщерни дружества (продължение)

Наименование на дружеството	Участие в	Участие в
	процент	процент
Дъщерни дружества регистрирани в страната	31.12.2022	31.12.2021
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100,00	100,00
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100,00	100,00
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100,00	100,00
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100,00	100,00
Алфа консулт 2000 ЕООД	100,00	100,00
Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна	100,00	100,00
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99,99	99,99
В и К Черно море ЕООД	100,00	100,00
Идис АД	98,06	98,06
Албена Автотранс АД	98,23	98,23
Екоагро АД – к.к. Албена	97,70	97,70
Екострой АД – гр.Добрич	67,00	67,00
Тихия кът АД – гр.Балчик	75,00	75,00
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	46,89	46,89
Здравно учреждение Медика Албена АД	49%	49%
Бряст Д АД	45,9%	45,9%
Дъщерни дружества регистрирани в чужбина		
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89,43	89,43
Визит България ЕООД – Румъния	100,00	100,00
Фламинго Турс Германия	100,00	100,00

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

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

2.7. Действащо предприятие

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

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

Въпреки че към 31 декември 2022 година текущите пасиви на групата превишават текущите ѝ активи с 3,281 хил. лв., ръководството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще, чрез повишаване ефективността от дейността, разсрочване и предоговаряне на задълженията си и финансова подкрепа от акционерите, поради което настоящият консолидиран финансов отчет не съдържа корекции, които биха били необходими, ако би бил изготвен на друга база и без да се приложи принципа на действащо предприятие.

2.8. Сравнителни данни

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

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

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

2.9. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

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

2.10. Функционална валута и валута на представяне

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

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

2.11. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност групата може да бъде изложена на различни финансови рискове.

2.11. Управление на финансовите рискове (продължение)

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

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

2.11.1. Валутен риск

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

2.11.2. Лихвен риск

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

2.11.3. Ценови риск

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

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

2.11.4. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност групата е изложена на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите ѝ да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към нея. Финансовите активи на групата са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в групата и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

2.11. Управление на финансовите рискове (продължение)

Групата събира своите вземания от клиенти предимно по банков път на основата на сключени договори, поради което ръководството не счита, че съществуват значими кредитни рискове. Групата не предоставя кредитни периоди на клиентите си, като голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат. Групата управлява кредитния риск посредством наложена политика за оценка на клиентите. Основните количествени и качествени фактори, които оказват влияние за оценка на потенциалните и настоящите клиенти с кредитна история, на тяхната платежоспособност, очакван обем на продажбите, репутацията им и други.

2.11.5. Ликвиден риск

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

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

2.12.1. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията, с изключение на сградите, са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Групата е възприела стойностна граница от 500 лв. при определяне на даден актив като дълготраен. Отделни нетекущи активи са били преоценявани на база индекси, публикувани от Националния статистически институт в съответствие с изискванията на Националното счетоводно законодателство до края на 2002 г. При прехода към прилагане на МСС тези активи са били представени на база същата тази проявяваща се тогава стойност, която е била приета за справедливата им стойност към датата на прехода.

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

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

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

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

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

2.12.2. Дълготрайни нематериални активи

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

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

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

Амортизацията на имотите, машините и съоръженията и нематериалните активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите в процес на строителство и подобрене, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация. По групи активи са прилагани следните норми, изразени в години полезен живот:

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

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

2.12.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от групата за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща и първоначалните разходи по придобиването им .

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

2.12.4. Инвестиционни имоти (продължение)

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

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

2.12.5. Инвестиции в асоциирани дружества

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

2.12.6. Материални запаси

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

2.12.7. Финансови инструменти

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

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

(а) Финансови активи на разположение за продажба

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

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

2.12.7. Финансови инструменти (продължение)

(б) Търговски и други вземания

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

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

(в) Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки, в каса, както и невъзстановените суми в подотчетни лица.

(г) Дългосрочни задължения

Дългосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г.

(д) Краткосрочни задължения

Краткосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г.

2.12.8. Основен капитал

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

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

2.12.9. Резерви

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

2.12.10. Преоценъчен резерв

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

2.12.11. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

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

(б) Платен годишен отпуск

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

(в) Дефинирани доходи при пенсиониране

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

2.13. Провизии за задължения

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

2.14. Лизингови договори

Групата като лизингополучател

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

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

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

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

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

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

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

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

2.14. Лизингови договори (продължение)

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

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

Групата не е извършвала такива корекции в текущия период.

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

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

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

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

Групата като лизингодател

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

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

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

2.15. Начисляване на приходите и разходите

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

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

2.15.1. Приходи от продажба на стоки и услуги

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

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

2.15.2. Разходи за постигане и изпълнение на договори

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

2.15.3. Приходи от правителствени дарения

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

2.15.4. Финансови приходи/(разходи)

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

2.16. Доход на акция

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

2.17. Данъчно облагане

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

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

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

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

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

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

2.17. Дивиденди

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

2.18. Свързани лица

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

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

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

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

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

Преоценени стойности на имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

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

Полезен живот на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

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

Обезценка на вземания

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

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

Лизинг

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

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

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

Определяне на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на групата изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви. Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, групата използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно.

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

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2022 г. (продължение)

3. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

	Земя, подобрен я	Сгради	Машини и съоръ жения	Стопански инвентар	Транспорт ни средства	Билогич ни активи	Немат. ДА	Разходи за придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:									
Салдо към 1 януари 2021 г.	72,124	382,965	185,662	58,819	20,947	6,558	23,797	24,748	775,620
Придобити през периода	15		62	86	43	253	71	3,214	3,744
Прехвърлени в група	105	1,181	1,025	66	143	-		(2,520)	0
Преоценка		270							270
Отписани през периода	(82)	(417)	(289)	(432)	(5)	(325)	(50)	(102)	(1,702)
Салдо към 31 декември 2021 г.	72,162	383,999	186,460	58,539	21,128	6,486	23,818	25,340	777,932
Придобити през периода	7	457	876	95	98	327	141	16,351	18,352
Прехвърлени в група	-	17,156	8,149	5,694	2	-		(31,001)	0
Прехвърлени към ИИ	(3,725)								(3,725)
Преоценка/курсова разлика		297							297
Отписани през периода	(341)	(1,012)	(444)	(412)	(2,349)	(67)	(12)	(31)	(4,668)
Салдо към 31 декември 2022 г.	68,103	400,897	195,041	63,916	18,879	6,746	23,947	10,659	788,188
Натрупана амортизация :									
Салдо към 1 януари 2021 г.	42	8,649	108,143	45,105	14,085	1,279	9,134	-	186,437
Амортизация за периода	2	8,035	8,092	4,458	1,234	356	258	-	22,435
Амортизация на излезлите	(18)	(3)	(269)	(410)	(5)	(7)	(50)	-	(762)
Салдо към 31 декември 2021 г.	26	16,681	115,966	49,153	15,314	1,628	9,342	-	208,110
Амортизация за периода	27	8,148	7,803	4,092	1,134	346	232	-	21,782
Амортизация на излезлите	-	(51)	(441)	(407)	(2,338)		(12)	-	(3,249)
Салдо към 31 декември 2022 г.	53	24,778	123,328	52,838	14,110	1,974	9,562	-	226,643
Преносна стойност към 31 декември 2021 г.	72,136	367,318	70,494	9,386	5,814	4,858	14,476	25,340	569,822
Преносна стойност към 31 декември 2022 г.	68,050	376,119	71,713	11,078	4,769	4,772	14,385	10,659	561,545

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2022 г. (продължение)

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

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

Към 31 декември 2022 г. имоти, машини и съоръжения с преносна стойност в размер на 247,112 хил. лв. са ипотекирани за обезпечение на получени от групата заеми.

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

В състава на нематериалните, дълготрайни активи, към 31 декември 2022 г., е включена търговска репутация в размер на 13,218 хил. лв. На всяка дата на отчета за финансовото състояние ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на репутацията. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен капитал.

4. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	В процес на придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2021	1,479	11,860	317	13,656
Придобити през периода	-	-	47	47
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	27	175	-	202
Отписани ИИ	(450)	(103)	-	(553)
Преносна стойност на 31 декември 2021	1,056	11,932	364	13,352
Отчетна стойност:				
Салдо на 01 януари 2022	1,056	11,932	364	13,352
Придобити през периода	-	-	65	65
Прехвърлени от и към ИМС	3,725	75	(75)	3,725
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	1,845	178	-	2,023
Отписани инвестиционни имоти	-	(96)	-	(96)
Преносна стойност на 31 декември 2022	6,626	12,089	354	19,069

Инвестиционните имоти представляват туристически, търговски обекти и земеделски земи, които групата отдава под наем. Договорите за отдаването им под наем се подновяват и сключват ежегодно.

5. Инвестиции в асоциирани дружества

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Стойност в началото на периода	906	947
Дял от друг всеобхватен доход	-	-
Дял от печалба/загуба	164	(41)
Стойност в края на периода	1,070	906

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2022 г. (продължение)

6. Дългосрочни вземания

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	29	29
Вземания от клиенти по гаранции	34	28
Общо	63	57

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

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

7. Финансови активи за продажба

Инвестиции в други предприятия регистрирани в страната:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Алианц България АД	10	10
Химко АД	1	1
Градус АД	2	2
Общо	13	13

Инвестиции в други предприятия регистрирани в чужбина:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Анзер спа и уелнес	11	9
Общо	11	9

8. Материални запаси

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Материали	3,366	3,156
Стоки	1,468	1,098
Продукция	2,765	3561
Обезценка на продукция	(2)	(3)
Биологични активи	2,112	1,948
Незавършено производство	2,119	2,588
Общо	11,828	12,348

Материалите включват:

	31.12.2022	21.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Хотелски инвентар, помощни материали, консумативи и др.	2,253	2,550
Силаж за производство на биогаз	491	-
Препарати, торове, семена и консумативи за производство на селскостопанска продукция	342	304
Строителни материали	55	17
Горива	203	133
Други	22	152
Общо	3,366	3,156

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)
8. Материални запаси (продължение)

Незавършеното производство включва:	31.12.2022	21.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Незавършено строителство	1,091	1,257
Незавършено производство на селскостопанска продукция	1,028	1,189
Незавършено производство на вино	-	142
Общо	2,119	2,588

Готовата продукция включва:	31.12.2022	21.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Недвижими имоти, предназначени за продажба	367	1,334
Селскостопанска продукция	2,379	2,203
Строителна продукция	19	24
Общо	2,765	3,561

Биологичните активи включват:	31.12.2022	21.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Телета за угояване	1,061	1,534
Телета на възраст от 1 до 12 месеца	975	341
Пчели	76	73
Общо	2,112	1,948

Преглед за обезценка

Комисия от специалисти е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2022 година, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси”. В резултат на този преглед няма отчетена обезценка на материални запаси (2021 г. – няма).

Движение в обезценките	31.12.2022	21.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари	3	5
Начислени	-	-
Възстановени		
- обезценка на материали	(1)	(2)
Салдо към 31 декември	2	3

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2022 г. (продължение)

9. Търговски и други вземания

	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Вземания по предоставени заеми	108	61
Обезценка на заеми	(52)	(56)
Вземания по предоставени заеми, нетно	56	5
Вземания по продажби	6,667	5,721
Обезценка на вземания по продажби	(3,952)	(4,129)
Вземания от клиенти, нетно	2,715	1,592
Вземания по предоставени аванси	924	1,822
Обезценка на предоставени аванси	(6)	(9)
Вземания по предоставени аванси, нетно	918	1,813
Вземания, свързани с правителствени дарения	634	983
Съдебни и присъдени вземания	1,152	1,166
Обезценка на несъбираеми вземания	(1,118)	(1,125)
Съдебни и присъдени вземания нетно	34	41
Предоставени гаранции	94	73
Вземания по данъци	191	391
Други вземания	291	435
Обезценка на несъбираеми вземания	(18)	(19)
Други вземания нетно	273	416
Общо	4,915	5,314

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

Движение в обезценките на вземания от несвързани лица	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари	5,273	5,493
Начислени	79	201
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	79	201
Възстановени	(250)	(145)
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(250)	(145)
Отписани	(14)	(276)
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(14)	(276)
Салдо към 31 декември, в т.ч.	5,088	5,273
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	5,088	5,273

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)
9. Търговски и други вземания (продължение)

Движение в обезценките на вземания от свързани лица	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Салдо към 1 януари	56	50
Начислени	-	6
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	-	6
Възстановени	(4)	-
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(4)	-
Отписани	-	-
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	-	-
Салдо към 31 декември, в т.ч.	52	56
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	52	56

10. Парични средства

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Парични средства в банкови сметки	6,495	11,069
Парични средства в брой	176	138
Блокирани парични средства	612	587
Общо	7,283	11,794

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции по договори за концесии в размер на 54 хил.лв., по договори за застраховка на туроператор в размер на 528 хил. лв. и на Международната асоциация за въздушен транспорт /IATA/ 30 хил. лв.

11. Основен капитал

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2022 г. (продължение)

12. Задължения по заеми и лизингови договори

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Получени банкови заеми	74,985	76,858
Други заеми	-	94
Задължения по лизинг	388	377
Общо	75,373	77,329

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

Видове заеми	Салдо 1.1.2022	Паричен поток, нетно	Лихви и непарични промени	Салдо 31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови заеми	89,056	(4,911)	1,652	85,797
Други заеми	197	(102)		95
Лизингови пасиви	842	(322)	(25)	495
Общо	90,095	(5,335)	1,627	86,387

Към 31 декември 2022 година, групата има задължения по инвестиционни банкови заеми както следва:

Договоре -на сума по заема по заема хил.лв.	Падеж	31 декември 2022			31 декември 2021		
		Дълго- срочна част хил. лв.	Кратко -срочна част хил. лв.	Общо хил. лв.	Дълго- срочна част хил. лв.	Кратко -срочна част хил. лв.	Общо хил. лв.
Банкови заеми в т.ч.							
1,430	14.12.2026	1,169	325	1,494	1,494	343	1,837
16,000	28.02.2025	5,874	1,982	7,856	7,856	3,934	11,790
20,536	31.10.2025	14,084	2,533	16,617	16,617	2,523	19,140
51,425	06.10.2030	42,269	4,526	46,795	46,796	3,085	49,881
15,500	20.10.2033	9,091	-	9,091	-	-	-
2,800	30.04.2023	-	289	289	290	561	851
400	28.02.2021	-	-	-	-	273	273
1,380	30.10.2022	-	-	-	58	241	299
587	30.06.2025	256	147	403	403	147	550
2,500	31.10.2024	1,008	504	1,512	1,480	520	2,000
2,000	31.10.2025	807	403	1,210	1,184	416	1,600
700	30.10.2027	-	-	-	150	-	150
720	31.10.2027	427	103	530	530	155	685
Общо		74,985	10,812	85,797	76,858	12,198	89,056

Получените инвестиционни заеми в евро са договорени при лихвен процент определен на база месечен и тримесечен EURIBOR плюс надбавка, (2021 г.: месечен и тримесечен EURIBOR плюс надбавка); получените инвестиционни заеми в лева са договорени при лихвен процент определен на база Референтен лихвен процент плюс надбавка; за овърдрафт в лева - при лихвен процент определен на база Референтен лихвен процент плюс надбавка (2021 г.: Референтен лихвен процент плюс надбавка).

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)
13. Отсрочени данъчни активи /(пасиви), нетно

	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект от данъчна загуба за пренасяне	1,432	1,035
Данъчен ефект от обезценени активи	514	791
Данъчен ефект от финансираня	3	2
Данъчен ефект от доходи на персонала	71	57
Данъчен ефект от превишение на счетоводната над данъчната балансова стойност на нетекущи активи	4	-
Данъчен ефект от начислени задължения	71	65
Общо отсрочени данъчни активи	2,095	1,950
Отсрочени данъчни пасиви:		
Данъчен ефект от превишение на счетоводната над данъчната балансова стойност на нетекущи активи	(19,681)	(19,585)
Общо отсрочени данъчни пасиви	(19,681)	(19,585)
Отсрочени данъчни активи/(пасиви), нетно	(17,586)	(17,635)

14. Задължения към персонала при пенсиониране

Движението на дългосрочните задължения към персонала е следното:

	Годината, завършваща на 31.12.2022	Годината, завършваща на 31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Задължения в началото на периода	242	266
Разходи за периода в т.ч.	108	138
Разходи по текущ трудов стаж	105	126
Разходи по минал трудов стаж	-	9
Финансови разходи по бъдещи задължения	3	3
Изплатени разходи през периода	(126)	(179)
Преценки на задължение по планове с дефинирани доходи при пенсиониране признати в друг всеобхватен доход в т.ч.	110	17
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	11	(38)
Актюерски (печалби)/загуби, възниквали от промени във финансовите предположения	81	56
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от корекции, дължащи се на опита	18	(1)
Задължения в края на периода	334	242

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)
14. Задължения към персонала при пенсиониране (продължение)

Основните финансови предположения, използвани при изчисленията са следните:

	31.12.2022
Дисконтов процент + 0,25%	(6)
Дисконтов процент – 0,25%	5
Текучество на персонала +1%	(20)
Текучество на персонала -1%	18
Възнаграждение +1%	11
Възнаграждение -1%	(13)
Таблица смъртност +1 година	4
Таблица смъртност -1 година	(5)

Използваните демографски статистически предположения се основават на следното:

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

Матуритет на пенсионното задължение

	31.12.2022		31.12.2021	
	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията
До 1 година	92	155	43	55
От 1 до 5 години	76	224	72	187
От 5 до 10 години	65	342	78	693
Над 10 години	101	2,381	49	2,271
Общо	334	3,102	242	3,206

15. Правителствени дарения

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

Стойността на признатите правителствени дарения е следната:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Дарения в началото на периода	790	812
Възникнали през периода	13,475	8,824
Признат приход	(13,362)	(8,824)
Текуща част от правителствени дарения	(694)	(22)
Общо правителствени дарения	209	790

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)
16. Други дългосрочни задължения

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Провизии за задължения към доставчици	626	611
Пасиви по договори с клиенти	119	253
Задължения по гаранции	2,084	2,150
Задължения към доставчици		1,487
Други задължения		60
Общо	2,829	4,561

17. Текущи пасиви

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по краткосрочни банкови заеми	10,812	12,198
Задължения по краткосрочни търговски заеми	95	103
Задължения по текуща част по финансов/оперативен лизинг	107	465
Задължения към доставчици	4,442	5,342
Задължения по гаранции	3,195	681
Задължения по получени аванси от клиенти	4,596	6,437
Задължения към персонала	1,298	1,097
Правителствени дарения	694	22
Задължения за дивиденди	592	536
Задължения за данъци	359	347
Задължения към социалното осигуряване	370	338
Други задължения	747	277
Общо	27,307	27,843

18. Приходи от продажби

	Годината,	Годината,
	завършваща на	завършваща на
	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от туристически услуги	81,179	60,742
Приходи от съпътстващи тур. дейности	8,344	8,339
Приходи от наеми	3,928	2,914
Приходи от продажба на продукцията	10,188	9,319
Общо	103,639	81,314

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2022 г. (продължение)

19. Други приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Печалба от продажба на дълготрайни активи, в т.ч.	723	782
<i>Приходи от продажба</i>	1,598	1,929
<i>Преносна стойност</i>	(875)	(1,147)
Печалба от продажба на материали, в т.ч.	74	17
<i>Приходи от продажба</i>	109	24
<i>Преносна стойност</i>	(35)	(7)
Отписани задължения	117	121
Получени обезщетения	280	257
Приходи от правителствени дарения	13,708	8,824
Приходи от промяна в концесионна такса	-	1,265
Приходи от излишъци на материални запаси	937	239
Приходи от продажба на малотраен инвентар	-	36
Възстановени местни данъци	-	150
Други приходи от дейността	541	267
Общо	16,380	11,958

20. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за ел. енергия и вода	14,675	5,095
Материали за поддържане, гориво и консумативи	3,913	2,014
Суровини, семена, торове, препарати	5,700	4,672
Разходи за малотраен инвентар	1,381	336
Други разходи за материали	157	129
Общо	25,826	12,246

21. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за абонамент, поддръжка и ремонт	10,167	7,243
Разходи за реклама и анимации	2,112	1,376
Транспортни разходи	2,577	1,556
Местни данъци и такси	2,617	1,843
Такси концесии	2,040	749
Застраховки	724	825
Такси резервации и др.	1,404	1,429
Консултантски услуги	526	584
Агротехнически услуги	177	191
Разходи за такси и комисионни	845	929
Раходи за наеми	240	228
Други разходи външни услуги	553	649
Общо	23,982	17,602

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2022 г. (продължение)

21. Разходи за външни услуги (продължение)

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

22. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Възнаграждения на персонала, в т.ч.	29,002	19,463
<i>Управленски персонал</i>	<i>1,152</i>	<i>1,072</i>
Разходи за социално осигуряване и надбавки	4,900	3,298
Социални разходи	446	549
Начисления за неизползвани отпуски, в т.ч.	197	115
<i>Социални осигуровки</i>	<i>29</i>	<i>17</i>
Провизии за дългосрочни задължения на персонала начислени / (изплатени)	21	11
Общо	34,566	23,436

23. Други оперативни разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за обезценки на вземания	52	30
Разходи за такси	245	160
Разходи за брак и лиспи на МЗ	234	37
Разходи за командировки	181	124
Разходи за представителни цели	28	29
Други разходи	596	465
Общо	1,336	845

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

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Обезценка в началото на периода	5,329	5,543
Възстановена и отписана обезценка	(268)	(421)
Начислена обезценка за периода	79	207
Обезценка в края на периода	5,140	5,329

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2022 г. (продължение)

24. Финансови приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	2,334	202
Приходи от дивиденди	-	-
Приходи от лихви	56	56
Приходи от положителни валутни разлики	157	325
Общо	2,547	583

24. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Отрицателни валутни курсови разлики	23	13
Разходи за лихви и такси по заеми и по лизингови договори	1,497	2,459
Други финансови разходи	75	48
Общо	1,595	2,520

25. Дял от печалбата на асоциирани дружества

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Бряст Д АД	164	(41)
Общо	164	(41)

26. Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата

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

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Счетоводна печалба/(загуба) преди облагане	(2,169)	4,863
Икономия/(разход) по приложимата данъчна ставка	(217)	(486)
Ефект от данъчно непризнати приходи и разходи	-	(230)
Ефект от непризнати активи по отсрочени данъци	25	(14)
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(192)	(730)

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2022 г. (продължение)

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

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

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Данъчна печалба/ (загуба) за годината по данъчни декларации	(4,686)	(40)
Текущ разход за данък	(202)	(202)
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	10	(528)
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(192)	(730)

27. Основна нетна печалба (загуба) на акция

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

	31.12.2022	31.12.2021
Средно претеглен брой на обикновени акции	4 232 742	4 232 742
Нетна печалба за годината, отнасяща се към притежателите на собствения капитал на групата-майка (BGN'000)	(2,509)	3,877
Основна нетна печалба на акция (BGN)	(0,59)	0,92

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

28. Финансови инструменти

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Групата 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 Групата;
- Ликвиден риск: рискът компанията да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени.
- Всъщност Групата е изложено на три компонента на пазарния риск:
 - o Лихвен риск;
 - o Валутен риск;
 - o 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 Групата.

28. Финансови инструменти (продължение)

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

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

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

Кредитен риск

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

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

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

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

Ликвиден риск

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

28. Финансови инструменти (продължение)

Валутен риск

Групата 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.

Лихвен риск

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

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

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

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

Капиталов риск

С управлението на капитала групата 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. Групата управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Групата може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции. През годините, приключващи на 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала. Групата контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг. Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

28. Финансови инструменти (продължение)

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Общо заеми и лизинг	86,387	90,095
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(7,283)	(11,794)
Нетен дълг	79,104	78,301
Общо собствен капитал	473,981	477,145
Общо капитал	553,085	555,446
Съотношение на задлъжнялост	14,30%	14,10%

29. Концесии

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

Групата (“Наемателят”) изпълнява сключени договори за наем с правителството на Република България (“Държавата”) за използване на плаж „Батовски“ и плаж „Моби дик“, на територията на община Балчик.

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

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

Според тези договори Групата има следните права и задължения:

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

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

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

Концесионерът има следните задължения:

- (а) да осигури свободен и безплатен достъп на всички лица до плажната ивица;
- (б) да осигури спасители и медицински услуги на плажа;
- (в) обезопасяване на прилежащата на обекта на концесия акватория с ширина 200 м;
- (г) санитарно-хигиенно поддържане;
- (д) опазване на общественения ред;
- (е) да одобрява проекти за преместваеми обекти и други съоръжения на плажа, съгласувайки ги със съответните власти.

29. Концесии (продължение)

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.

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

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

(а) еднократно, при получаване на концесионните права

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

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

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

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

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

30. Сделки със свързани лица

Следните предприятия са свързани лица за групата за 2022 и 2021 година:

Свързани лица

Вид на свързаност

Албена Холдинг АД

Предприятие майка

Здравно учреждение Медика Албена АД

Асоциирано предприятие

Бряст Д АД

Асоциирано предприятие

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31 декември 2022 г. (продължение)

30. Сделки със свързани лица (продължение)

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.

Задължения по доставки:	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Бряст Д АД	22	131
Общо	22	131

Задържани суми за гаранционни ремонти:	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Бряст Д АД	30	1
Общо	30	1

Сделки със свързани лица

Покупки от свързани лица	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Бряст Д АД	484	23
Общо	484	23

Видове покупки от свързани лица	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Покупка на стоки, материали, ДМА	484	23
Общо	484	23

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

31. Възнаграждение на ръководен управленски персонал

Възнаграждението на управителните органи на групата за 2022 г. е 1,152 хил. лв. (за 2021 г. – 1,072 хил. лв.).

32. Поети ангажименти и условни задължения**Обезпечения и гаранции**

Като обезпечение на банков заем е предоставен и залог на цялото търговско предприятие на дъщерното дружество Перпетуум мобиле БГ АД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения и залог на всички акции от капитала на дружеството. Стойността на нетните активи на дъщерното дружество към 31.12.2022 год. е 4,843 хил.лв.

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

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

Със срок до 31.01.2024 г. – 1,721 хил.лв.

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

Поръчителства и предоставени гаранции

През 2022 г. „Албена“ АД стана гарант в полза на трети страни от името на дъщерните си дружества както следва:

Банкова гаранция издадена от името на „Интерскай“ АД в полза на Агенция Митници

- срок - 30.06.2023г

- сума – 60 хил. лв.

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

- срок - 01.04.2024

- сума – 68 хил. лв.

Разходите по издадените банкови гаранции са поети от Дружествата от чието име са издадени.

Към 31.12.2022 г. е предоставена гаранция под формата на паричен депозит в банка на Международната асоциация за въздушен транспорт /IATA/. Стойността на гаранцията е 30 хил. лв.

Към 31.12.2022 г. е предоставена гаранция под формата на паричен депозит в банка за гаранция на туроператор. Стойността на гаранцията е 528 хил. лв.

Съдебни спорове

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

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

33. Други оповестявания

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

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „АЛБЕНА” АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.**

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 28 АПРИЛ 2023 г. ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АЛБЕНА” АД със седалище и адрес на управление к.к. Албена, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 834025872

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

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

I. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

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

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

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

- **Нощувки** в хотелската база на комплекса.
 - **Хранене и развлечения** предлагани от ресторанти, снек-барове, барове и сладкарници;
 - **Спортни услуги:** богат набор от услуги, сред които услугите на конна база, яхт-клуб, тенис-кортове, многофункционална спортна зала, футболни игрища, лицензиран терен за хокей на трева, басейни и богата гама от съоръжения за водни спортове. В комплекса функционира и аквапарк „Аквамания”.
- A. **Конгресни мероприятия** – с комфортните си конгресни зали Албена е притегателен център за участниците в конгресни мероприятия както от национален, така и от международен характер;
- B. **Търговия** – широк асортимент от сувенири и художествени произведения, както и хранителни стоки и стоки за бита;
- C. **СПА услуги** – Албена разполага с четири Spa & Wellness центъра:
СПА Център "Elements Spa & Wellness" - в хотел "Фламинго Гранд" разполага с аква зона-външен и вътрешен басейн, топла връзка с балнеология, голям басейн 25м, закрит басейн с хидромасаж, джакузи, водопад и душ с хидротерапия, парна баня, сауна, калдариум, леден фонтан, фитнес зала, зона за релаксация. Предлагат се козметични процедури и масажи.

СПА Център "Senses Spa & Wellness " се помещава в петзвездния хотелски комплекс „Маритим Парадайз блу“. Разполага със закрит басейн с три вградени опции за хидромасаж, фитнес център с гледка към морето, солна стая за халотерапия, класическа финландска сауна, парна баня, освежаващ леден фонтан, приключенски душ, единични кабинети за масаж, козметичен кабинет, кабинет с хидромасажна вана, релакс зона и тераса за релакс. Разнообразие от терапии за лице и тяло.

СПА център "МЕДИКА-АЛБЕНА" в хотел "Добруджа" предлага медицински балнеолечебни методи, комбинирани със съвременните уелнес тенденции и професионални козметични терапии

СПА Център "РАЛИЦА СУПЕРИОР" - Центърът е разположен в едноименния хотел и включва: Термална зона: сауна, парна баня, фитнес и вътрешен басейн с минерална вода и Зона за терапии.

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

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

Паралелно с основната туристическа дейност са развити следните дейности:

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

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2022 г.

2.1. Развитие и резултати от дейността на Групата

През 2022 г., приходите от дейността на икономическа група Албена са в размер на 103 639 хил.лв. За предходната 2021 г. реализираните приходи са в размер на 81 314 хил.лв.

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

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

	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
Германия	11 169	9 519
Румъния	21 485	24 200
Вътрешен пазар	30 278	21 799

По видове приходите от дейността са представени в следната таблица:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	81 179	60 742
Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност	8 344	8 339
Приходи от наеми	3 928	2 914
Приходи от продажба на продукция	10 188	9 319
Общо	103 639	81 314

В т.ч. Приходи от продажба на продукция:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Приходи от СМР	4 471	5 060
Електроенергия	2 839	2 991
Селскостопанска продукция	2 878	1 267
Бетонни изделия, строителни смеси, бой	-	1
Общо	10 188	9 319

Другите доходи на Групата през 2022 г. са в размер на 16 380 хил. лв., а за 2021 г. - 11 958 хил.лв. Те включват приходи от нетен резултат от преценка на инвестиционни имоти, печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти, излишъци от материални запаси, отписани задължения, застрахователни обезщетения, приходи от финансираня и други. По видове другите доходи са представени в следната таблица:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	1 598	1 929
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(875)	(1 147)
Разходи по продажбата		
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	723	782
Приходи от продажба на материали	109	24
Отчетна стойност на продадените материали	(35)	(7)
Печалба от продажба на материали	74	17
Отписани задължения	117	121
Излишъци на материални запаси	937	239
Получени обезщетения	280	257
Приходи от финансираня	13 708	8 824
Продаден малотраен инвентар	-	36
Приходи от неустойки		
Възстановени местни данъци	-	150
Концесионно възнаграждение	-	1 265
Други	541	267
Общо	16 380	11 958

Разходите за дейността на икономическа група Албена са на обща стойност 123 304 хил.лв., с 36 873 хил. лв. повече спрямо предходната 2021 г. По видове разходите на групата са представени в следната таблица:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Разходи за материали	25 826	12 246
Разходи за външни услуги	23 982	17 602
Разходи за персонала	34 566	23 436
Разходи за амортизации и обезценка	21 782	22 435
Други оперативни разходи	1 336	845
Себестойност на продадените стоки	15 919	10 138
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство, прираст и приплоди нето	(107)	(271)
Общо	123 304	86 431

За 2022 г. икономическата група Албена реализира консолидирана загуба в размер на 2 361 хил. лв., а за предходната година печалба в размер на 4 133 хил. лв. Финансовият резултат за 2022 г. е разпределен, както следва: загуба 2 509 хил.лв. на притежателите на собствения капитал на дружеството-майка и печалба 148 хил.лв. – за неконтролиращото участие.

Основните показатели на групата са представени в следната таблица:

Показатели /хил.лв. /	2022	2021	Разлика
Приходи	103 639	81 314	22 325
Други доходи	16 380	11 958	4 422
Разходи по икономически елементи	123 304	86 431	36 873
Брутна печалба/загуба	(3 285)	6 841	(10 126)
Финансови приходи	2547	583	1 964
Финансови разходи	1 595	2 520	(925)
Дял от печалбата на асоциирани дружества	164	(41)	205
Печалба преди облагане с данък	(2 169)	4 863	(7 032)
Данък върху печалбата	(192)	(730)	538
Нетна печалба(загуба) за годината	(2 361)	4 133	(6 494)

2.2. Показатели по отделни дружества

“Албена” АД

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

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

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

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

Разходите за дейността на „Албена“ АД през 2022 г. те са на обща стойност 84 577 хил.лв., срещу 56 774 хил. лв през 2021 г., което е 48.97% повече спрямо 2021 г..

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

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

Дъщерни дружества

„Албена Тур“ ЕАД

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

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

- Продажба на туристически услуги на външни пазари, посредством договори с туроператори и на Български пазар, в т.ч. и чрез бюра в страната за директни продажби.
- Екскурзии и мероприятия и екскурзоводско обслужване
- Конгресни и спортни мероприятия, тиймбилдинги и семинари в к.к. Албена , ММЦ Приморско и Бялата Лагуна;
- Трансфери
- Рент а кар услуги, транспортни услуги, наети транспортни средства, транспортно обслужване по договор с „Албена“ АД.

Приходите на “Албена Тур“ ЕАД за 2022 г. са в размер на 33 694 хил.лв. Спрямо предходната 2021 г. приходите са с 6 654 хил.лв. или с 25% повече.

През 2022 г. разходите на “Албена Тур“ ЕАД са на стойност 33 469 хил. лв., с 6 808 хил.лв. или с 26 % повече от 2021 г. По направления разходите на дружеството са представени в следващата таблица:

През 2022 г. “Албена Тур“ ЕАД реализира печалба в размер на 202 хил. лв. През 2021 г. дружеството реализира печалба в размер на 340 хил. лв.

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

Основаният предмет на дейност е специализирана извънболнична дейност.

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

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

Приходите на МЦ ”Медика-Албена” ЕАД към 31.12.2022 г. са в размер на 516 хил.лв., при реализирани 621 хил.лв. за предходната 2021г.

Разходите на дружеството към 31.12.2022 г. са в размер на 681 хил. лв, с 6 хил. лв. повиши спрямо разходите за 2021 г.

Финансовият резултат към 31.12.2022 г. е загуба в размер на 137 хил.лв., а през 2021 г. загубата е 59 хил.лв.

“Екострой” АД

Строителната компания е с предмет на дейност строителство, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура, строителство и ремонт на сграден фонд, търговия със строителни материали, импорт, експорт, транспорт, и др.

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

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

През финансовата 2022 година дружеството отчита приходи общо в размер на 4593 хил. лева. Те са с 514 хил. лв. или с 12.60% повече спрямо предходната 2021 година.

През отчетния период за осъществяването за своята дейност дружеството е направило разходи общо в размер на 4612 хил. лева, които са с 587 хил. лева или 14.58% повече спрямо предходната 2021 година.

Финансовият резултат на дружеството за 2022 г. е печалба в размер на 284 хил. лв. при 37 хил. лв. печалба през 2021 г.

„Еко Агро” АД

Дружеството е с предмет на дейност отглеждане и продажба на непреработена земеделска продукция, отдаване под наем на земеделски земи, отглеждане на едър рогат добитък и продажба на месо, отглеждане на пчели и продажба на пчелен мед.

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

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

През 2022 г. дружеството реализира приходи в размер на 5,497 хил. лв., или 1,296 хил. лв. повече спрямо същия период на 2021 г., когато приходите са били в размер на 4,201 хил. лв.

За 2022 г. разходите на дружеството са в размер на 4,752 хил. лв., или е налице ръст от 518 хил. лв. спрямо същият период на 2021 г. - в размер на 4 234 хил. лв.

Дружеството към 31 декември 2022 г. отчита печалба в размер на в размер 695 хил. лв. При отчетена загуба в размер на в размер на 33 хил. лв. За предходната 2021г.

„Бялата лагуна” ЕАД

Дружеството е с предмет на дейност: предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По-конкретно, това се изразява в следните дейности: хотелиерство, ресторантьорство, продажба на стоки от внос и местно производство, външно-икономическа дейност, предоставяне на информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и всички други видове услуги, свързани с международния и върешен туризъм, изграждане разработване и отдаване под наем на обекти.

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

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

Приходите от дейността на „Бялата лагуна” ЕАД за 2022 г. са в размер на 5 886 хил. лв. Спрямо предходната 2021 г. приходите са с 5 184 хил.лв. повече..

Разходите на „Бялата Лагуна” ЕАД през 2022 г. са на обща стойност 7 668 хил.лв., срещу 6 821 хил. лв. през 2021 г.

Финансовият резултат на дружеството за 2022 г. е загуба в размер на 1 118 хил. лв. През 2021 г. финансовият резултат е загуба в размер на 1 455 хил. лв.

„Хотел Де Маск” АД

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

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

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

Дружеството предлагат хотелски и ресторантьорски услуги.

Финансовият резултат за 2022 г. е загуба в размер на 137 хил. швейцарски франка. През 2021 г. финансовият резултат е загуба в размер на 64 хил. швейцарски франка.

„Фламинго Турс” ЕООД

Дружеството е създадено на 5 юли 2012 г. Акционер е Хотел Des Masques SA, Анзер, Швейцария, със 100 % участие.

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

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

Финансовият резултат на дружеството за 2022 г. е печалба в размер на 29 хил. евро, срещу печалба от 4 хил. евро през 2021 г.

„Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена” ЕООД

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

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

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

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

На 31.03.2022г. Дружеството сключи договор с НОИ за вторична профилактика и рехабилитация на лица със заболявания .

Реализираните приходи през 2022 г. са в размер на 1066 хил. лв, а през 2021 г. са в размер на 760 хил. лв. Разходите на дружеството през 2022 г. са в размер на 1244 хил. лв., а през 2021 г. са в размер на 817 хил. лв.

Финансовият резултат за 2022 г. е загуба в размер на 57 хил. лв., а през 2021 г. е загуба в размер на 177 хил. лв.

„Тихия кът” АД

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

Капиталът на дружеството към 31.12.2022 г. е в размер на 8 297 хил. лв. и е разпределен в 82 965 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност от 100 лв. Към 31.12.2022 г. „Албена” АД притежава 75 % от него.

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

Приходите от дейността на дружеството през 2022 г. са в размер на 1 797 хил. лв. спрямо 2 488 хил. лв. през 2021 г.

Разходите на дружеството през 2022 г. са на обща стойност 1 794 хил. лв. През 2021 г. разходите на дружеството са в размер на 2 254 хил. лв.

Финансовият резултат на дружеството за 2022 г. е печалба в размер на 26 хил.лв. През 2021 г. финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 247 хил.лв.

„Интерскай” АД

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

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

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

Приходите на дружеството през 2022 г. са в размер на 779 хил.лв., със 17 хил.лв. повече спрямо предходната 2021 г. (762 хил.лв.)

Разходите за дейността на дружеството през 2022 г. са в размер на 764 хил. лв., 713 хил. лв. през 2021 г..

„Интерскай” АД завършва 2022 г. с печалба в размер на 11 хил. лв. при реализирана печалба в размер на 33 хил.лв. за 2021 г.

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

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

Едноличен собственик на капитала на дружеството е Екострой АД.

Дружеството се управлява и представлява от управител.

През 2022 г. „Актив СИП” ООД реализира приходи в размер на 22 хил. лева, с 103 хил по-малко спрямо отчетната 2021 г. /125 хил . лв/

Разходите за оперативна дейност през 2022 г. са в размер на 18 хил. лв., срещу 30 хил. лв. през 2021 г.

Финансовият резултат от дейността на дружеството към 31.12.2022 г. е печалба в размер на 2 хил. лв., през 2021 г. финансовият резултат е печалба в размер на 85 хил. лв.

„Приморско Клуб” ЕАД

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

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

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

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

Приходите са в размер на 9 035 хил. лв., при реализирани за предходната година 6 857 хил. лв.

Разходите на „Приморско Клуб” ЕАД през 2022 г. са на обща стойност 9 229 хил.лв., срещу 6 695хил. лв. през 2021 г.

Финансовият резултат на „Приморско клуб“ ЕАД за 2022 г. е загуба в размер на 176 хил. лв., а през 2021 г. зпечалба в размер на 144 хил.лв.

„Перпетуум мобиле БГ“ АД

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

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

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

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

През 2022 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 3 774 хил. лв. През 2021 г. са реализирани приходи в размер 3 070 хил. лв.

Разходите на „Перпетуум мобиле БГ“ АД през 2022 г. са на обща стойност 3 704 хил.лв., срещу 2 759 хил. лв. през 2021 г.

През 2022 г. дружеството реализира печалба в размер на 70 хил. лв., а през предходната година печалбата е 311 хил. лв.

„Идис“ АД

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

Капиталът на дружеството към 31.12.2022 г. е 801 хил. лв. е разпределен в 800779 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв. „Албена“ АД притежава 98.06 % от капитала на дружеството.

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

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

През 2022 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 800 хил. лв. През 2021 г. реализираните приходи от дейността са в размер 362 хил. лв.

Разходите за дейността на „Идис“ АД са на обща стойност 345 хил.лв., срещу 313 хил. лв. през 2021 г.

Финансовият резултат на дружеството за 2022 г. е печалба в размер на 450 хил. лв., а през предходната година печалбата е в размер на 63 хил. лв.

„Албена автотранс“ АД

„Албена автотранс“ АД е учредено през 1995 г. като акционерно дружество. Капиталът на дружеството към 31.12.2022 г. е 1 000 хил. лв. е разпределен в 1 000 000 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв. „Албена“ АД притежава 98.23 % от капитала на дружеството.

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

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

През 2022 г. приходите от дейността на дружеството са в размер на 2 736 хил. лв., а през 2021 г. приходите са 1 283 хил. лв.

Разходите на „Албена автотранс“ АД през 2022 г. са на обща стойност 1 867 хил.лв., срещу 1 278 хил. лв. през 2021 г..

Финансовият резултат на дружеството за 2022 г. е печалба в размер на 782 хил. лв., а през предходната година е печалба в размер на 4 хил. лв.

„Алфа консулт 2000“ ЕООД

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

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

Дружеството се управлява и представлява от Управител.

През 2022 г. приходите от продажби на дружеството са в размер на 97 хил. лв., което е с 15 хил. лв. повече спрямо предходната година.

Разходите на „Алфа Консулт 2000“ ЕООД са на обща стойност 87 хил.лв., срещу 46 хил. лв. през 2021г.

Финансовият резултат на дружеството за 2022 г. е печалба в размер на 104 хил. лв срещу печалба за 2021г. 178 хил лв

„Ахтопол Ризорт“ ЕАД

„Ахтопол Ризорт“ ЕАД е учредено през 2013 г.

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

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

Едноличен собственик на акциите е "ИДИС" АД.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите.

През отчетната 2022 година дружеството е предоставяло средства срещу възнаградителна лихва на дъщерни на Албена АД дружества..

През 2022 г. приходите на дружеството са в размер на 8 хил. лв., а през предходната година те 1 066 хил. лв. в т.ч. 1 062 хил. лв от продажба на инвестиционни имоти

Разходите за дейността на „Ахтопол Ризорт“ ЕАД за 2022 г. са в размер на 5 хил. лв срещу 501 хил.лв. през предходната година.

Финансовият резултат на "Ахтопол Ризорт" ЕАД за 2022 г е печалба 3 хил. лв., а за предходната 2021 г. е печалба от 508 хил.лв.,

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

Планирани Инвестиции на Група „Албена“ АД

Планираните основни инвестиции на Групата за сезон 2023 г. са в размер на 8 865 хил.лв.

III. СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

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

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

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

Акционери на Дружеството са:

Акционери	2022 година	
	Брой акции	Акционерно участие в %
Албена Холдинг АД	2 728 964	63.86%
УПФ Доверие	265 359	6.21%
ЗУПФ Алианс България	164 959	3.86%
Албена АД	40 384	0.95%
Други юридически лица	482 566	11.32%
Физически лица	590 894	13.80%
Общо	4 273 126	100%

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

Към 31.12.2022 г. Албена АД притежава 40 384 бр. собствени акции на стойност 1 975 хил.лв. представени в настоящия финансов отчет в позиция “придобити собствени акции”.

Управление

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

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

Към 31 декември 2022 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Миглена Петкова Пенева – Председател на СД

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

Притежава 50 на сто от капитала в следните дружества:
ВИТОША ИНЖЕНЕРИНГ 2000 ООД

2. Маргита Петрова Тодорова – Зам.председател на СД

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :
“Албена Холдинг” АД, "Албена" АД, "Здравно Учреждение Медика – Албена" АД, “МЦ Медика-Албена“ ЕАД, “Бялата Лагуна“ ЕАД,

3. Красимир Станев – Член на СД; Изпълнителен директор на Дружеството

Участва в управлението на следните дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет :
“Албена Холдинг” АД, "Албена" АД, „Ен Джи А” АД.

Притежава повече от 25 на сто от капитала в следните дружества:
„Ен Джи А” АД

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

Участва в управлението на ПОК «Доверие» АД

5. Пламен Гочев Димитров – Член на СД

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

Консолидиран годишен доклад за дейността 31 декември 2022 г.

„Албена“ АД, Кооперация „Синдикална Взаимозастрахователна Кооперация СиВЗК“.

Изпълнителен Директор на Дружеството е: Красимир Веселинов Станев.

Към 31 декември 2022 г. членовете на Съвета на директорите, притежават 4 649 бр.акции, които представляват 0.11 % от капитала на Дружеството. На членовете на Съвета на директорите, както и на висшия ръководен състав на дружеството не са предоставени опции върху ценни книжа собственост на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите притежават следния брой акции от капитала на „Албена“ АД:

Име	Брой акции	%	Брой акции	%
	Към 31.12.2022	акции от капитала	Към 31.12.2021	акции от капитала
Красимир Веселинов Станев	489	0.011	489	0.011
Маргита Петрова Тодорова	4 160	0.097	4 160	0.097

Информация по чл. 240б от Търговския закон:

През изминалата 2022 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Състав на одитния комитет на Албена АД:

Мария Нунева
Гинка Йорданова
Янко Каменов

IV. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

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

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

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране“, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания,

Консолидиран годишен доклад за дейността 31 декември 2022 г.

преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;

- Внедряване на деривативи или други подобни инструменти единствено за целите на хеджиране;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

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

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

Валутен риск

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

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

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

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

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

Ликвиден риск

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

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

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

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

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

Управление на капиталовия риск

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

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

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

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

Нивата на задлъжнялост към 31 декември са както следва:

	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
Общо заеми и лизинг	86 387	90 095
Намалени с парични средства и парични еквиваленти	(7 283)	(11 794)
Нетен дълг	79 104	78 301
Общо собствен капитал	473 981	477 145
Общо капитал	553 085	555 446
Съотношение на задлъжнялост	14,30%	14,10%

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

През 2023 година ръководството на Групата очаква постигане на икономически и финансов резултат в съответствие с интересите на акционерите.

Стратегията за 2023г е да се оптимизират разходите, предприемане на мерки за увеличаване на приходите и постигане на по-добър финансов резултат, като се отчита негативното влияние на военния конфликт между Руската федерация и Република Украйна.

VI. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

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

VII. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

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

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

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

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

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

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

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

3. Информация за сключени съществени сделки.

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

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

Осъществени са следните сделки със свързани лица на Групата за 2022г.:

Покупки от свързани лица	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Бряст Д АД	484	23
Общо	484	23
Видове покупки от свързани лица	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Покупка на стоки, материали, ДМА	484	23
Общо	484	23

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

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

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

Няма информация за такива сделки.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма информация за такива сделки.

7. **Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

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

Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:	Процент на инвестицията	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89.43	89.43
Визит България ЕООД – Румъния	100	100
Фламинго Турс ЕООД – Германия	100	100

Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:	Процент на инвестицията	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	100	100

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

Асоциирани предприятия регистрирани в страната:

Процент на инвестицията

31 декември 2022

31 декември 2021

Здравно учреждение Медика Албена АД
Бряст Д АД

49
45.90

49
45.90

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

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

Задълженията по заеми на Групата са посочени в приложенията към годишен финансов отчет в т.12 – Нетекучи задължения по заеми и лизингови договори и т.17 - Текущи пасиви.

През 2022г Дружеството майка Албена АД не е предоставяло заеми на дъщерните си дружества.

9. Информация за отпуснатите от емитент или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитент или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

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

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

- погасяване: до 2025 г.;

- лихвен процент за редовна главница: определен процент

- обезпечение: необезпечен.

- дълг към 31.12.2022г – 1 173 498 лв.

- цел – средствата са предоставени от туроператор за модернизация на хотел Ралица супериор

През 2022 г. „Албена“ АД стана гарант в полза на трети страни от името на дъщерните си дружества както следва:

Банкова гаранция издадена от името на „Интерскай“ АД в полза на Агенция Митници

- срок - 30.06.2023г

- сума – 59 760.00лв

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

- срок - 01.04.2024
- сума – 68 410.07лв

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

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

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

През 2022 г. няма извършена емисия на ценни книжа.

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

В публикувания предварителен консолидиран финансов отчет посоченият нетен финансов резултат е печалба 177 хил. лв. Разликите произтичат основно от консолидационни процедури и преоценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Процесът на Групата за оценка на риска обхваща следните етапи:

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

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

В Групата функционират следните контролни механизми:

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

Контролни дейности, гарантиращи ефективното функциониране на вътрешния контрол:

- **Процедури за разрешаване** - с тях се регулира процесът на вземане на решения и те са съобразени с организационната и управленска структура.
- **Процедури за одобрение** - те регулират утвърждаването (заверката) на транзакции, данни или документи, с което действие се приключват или валидизират процеси, действия, предложения и/или последици от тях.

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

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

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

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

Няма промяна в представителната власт на Дружеството.

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

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

През отчетния период са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството майка и на дъщерните дружества в размер на 1152 хил. лв. (2021 г. – 1072 хил.лв)

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

Изплатените възнаграждения са включени в разходите на съответните дружества.

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

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

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

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

Няма информация за такива договорености.

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

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

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

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

IX. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА ГРУПАТА „АЛБЕНА” АД

С протоколно решение 9 взето неписъствено в периода 12-17.07.2021 година, Управителният орган на дружеството като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансираните взаимоотношения между Ръководните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни - служители, търговски партньори, кредитори, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло прие решение да спазва Национален кодекс за корпоративно управление, създаден през месец октомври 2007 година и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през месец февруари 2012 година, месец април 2016 година и последващо изменение през месец юли 2021 година публикуван на сайта на БФБ.

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

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

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

Управителният орган на „Албена” АД работи активно за:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Система за вътрешен контрол:

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

Система за управление на рисковете:

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

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

Защита правата на акционерите:

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

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

„Албена” АД се ръководи от приложимите изисквания на българското законодателство

по отношение на задължителното разкриване на информация в указаните обеми, ред и срокове - данни за Дружеството; данни за акционерната структура, устройствените актове на Дружеството, данни за управителните органи, годишни финансови отчети, материали за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството и друга информация, представляваща обществен интерес по смисъла на закона.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Информация за правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на

съвета е посочена в чл. 30 и чл. 31 от Устава на „Албена” АД.

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

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

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

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

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

Заинтересовани лица:

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

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

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

Политиката на многообразие осигурява разнообразие на ръководните длъжности, което гарантира надеждна система за управление и контрол, а доброто корпоративно управление е основен елемент на сигурното и стабилно функциониране на „Албена” АД.

Членовете на управителният орган на дружеството притежават богат професионален опит, както теоретичен, придобит чрез образование, обучения и квалификации, така и практически, придобит по време на заемани длъжности. Те са лица с добра репутация и управленски способности, с високи професионални и нравствени качества.

Основните цели, които Албена си поставя, при прилагането политиките на многообразие са:

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

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

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

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

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

X. НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ

- **Описание на бизнес модела**

Информация е посочена в раздел I

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

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

„Албена“ АД дружество майка вече 12 години използва успешно соларно-термични колектори за загряване на вода чрез използване на слънчевата радиация. Към момента обектите разполагащи с такива инсталации са – хотелите Парадайс Блу, Фламинго Гранд, Фламинго, Калиакра, Боряна, Добруджа, Ралица Делукс, Калиакра море, Мура-Славуна и Арабела Бийч. Дружеството разполага с над 3000 кв.м. слънчеви панели, използвани за водогреење.

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

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

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

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

Чрез своето дъщерно дружество „Еко Агро“ АД, специализирано в производството, продажбата и предлагането на екологично чисти продукти в собствените си хотели и ресторанти, Албена успява да поддържа най-високо качество на предлаганата храна. „Еко Агро“ АД произвежда целогодишно градински зеленчуци и пресни билки и подправки в зеленчуковата си градина, а 4 отопляеми оранжерии са свързани към биогаз инсталацията

собственост на другото дъщерно дружество „Перпетуум Мобиле БГ“ АД, като чрез ко-генерация се използва възобновяема топлинна енергия вместо изключително замърсяващите изкопаеми горива.

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

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

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

• Социална политика

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

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

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

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

Създадени са условия за мотивиране на персонала чрез нефинансови средства:

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

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

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

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

Устойчивият туризъм има за цел не просто да влияе на туристите по време на пътуването им, но и да формира у тях култура за опазване на ресурсите след като приключат своята туристическа ваканция. Това е еволюция в туризма, която интегрира интересите на туристите с тези на представителите на местната общност. Чрез последователност и развитие на усилията

на ниво политика за опазване на природните ресурси, повишаване на чувствителността на гостите и служителите на хотелите върху въпросите, касаещи екологичната среда, „Албена“ АД си поставя за цел да постигне синергия между икономически растеж, грижа към околната среда и социален ефект.

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

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

Усилията на ръководството в краткосрочен и дългосрочен план са насочени към защита на човешките права, балансиране на социалните несправедливости и половото неравенство, осигуряване на по-дълга заетост на местното население с цел намаляване на безработицата, повишаване на доходите, използване на местни ресурси и насърчаване на бизнеси, свързани с туризма, разработване на стратегии за растеж, намаляване на трудовите злоупотреки на работното място, намаление на постъпили жалби по трудови правни спорове и създаване на повече социални придобивки.

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

- **Описание на основните показатели за резултатите от дейностите, свързани с екологичните и социалните въпроси**

Основен показател за прилагането на успешна политика по отношение на екологичните и социалните политики и дейността на Албена АД като цяло, е постигнатата висока удовлетвореност от страна на гостите:

- Плажът на Албена е петзвезден и е носител на еко отличието Син Флаг за чистота на пясъка и морската вода
- „Зелен Оскар“ за принос към околната среда
- Награда RELACS за алтернативна енергия в туризма
- Сертификат за устойчиво развитие - Travelife
- Много от хотелите са носители на отличия от сайтовете за оценка на качеството HolidayCheck, TripAdvisor и booking.com, както и от туроператори-партньори, сред които TUI, Schauisnland, Alltours, Der Touristik, и други.

През 2022 година влизат в експлоатация слънчеви централи с обща пикова мощност от 1500 кВт, разпределени по покривите на 12 хотела на територията на комплекса. Това става възможно благодарение на мащабна инвестиция в размер на близо 2 046 хил лв. Генерираната енергия се използва изцяло за собствени нужди, като от въвеждане в експлоатация до края на годината са произведени 884,446 МВтч ел. енергия.

Ръководството на дружеството вярва, че инвестициите в зелен растеж са гарант за устойчиво развитие на бизнес, пряко зависим от изменението на климата. В момента се актуализира стратегията за устойчиво развитие в унисон с поставените цели за нулев въглероден отпечатък. В състезанието за чист туристически продукт, както и за климатично-неутрална индустрия, Албена отчита сериозен напредък.

Ресторантите в туристическия бранш навсякъде по света генерират сериозни количества хранителни отпадъци, които отделят големи количества парникови газове CH₄ и CO₂. Дружеството взема решение тези отпадъци да бъдат оползотворявани в биогаз централата /собственост на контролираното от „Албена“ АД дружество „Перпетуум мобиле БГ“ АД/ и така те се превръщат в биометан, електроенергия, топла вода и почвен подобрител. Това беше

предвидено в стратегията и 3 години по-късно беше изпълнено. За 2022г към биогаз централата са предадени 580.98 т.биоразградим отпадък генериран от дружеството.

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

XI. Събития след края на отчетния период.

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние върху финансовото и имущественото състояние на дружеството.

Красимир Станев
/Изпълнителен директор/

28 април 2023

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ :

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

б) Консолидираният доклад за дейността за финансовата 2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на групата.

28 април 2023 г.

Декларатори:

1.

Изпълнителен директор

2.....

Съставител

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Акционерите на
Албена АД
к.к. Албена

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Одиторско мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на **Албена АД** (Групата), съдържащ консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 година, консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за промените в капитала и консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация, изложени от стр. 7 до стр. 43.

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

База за изразяване на одиторско мнение

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

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на оповестеното в т. 33. Други оповестявания от Приложението към консолидирания финансов отчет:

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

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

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

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Оценяване по справедлива стойност на притежаваните сгради и инвестиционни имоти</p> <p>Оповестяванията на Групата относно сградите и инвестиционните имоти са представени в т. 2.12.1., 2.12.4., 3 и 4 от приложението към консолидирания финансов отчет.</p> <p>Групата прилага модела на справедлива стойност за оценка на притежаваните и използвани в дейността ѝ сгради и инвестиционни имоти.</p> <p>Политиката на Групата е да използва външни независими оценители за определяне на справедливата стойност, като е приела, че за сградите, които се използват в дейността ѝ, такава оценка се прави най – малко веднъж на пет години, а инвестиционните имоти се оценяват ежегодно.</p> <p>Оценките на активите е сложен процес, който включва редица предположения, като например очаквани приходи от наем, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други.</p>	<p>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> • проучвания относно обективността, независимостта и експертизата на външните оценители. • оценихме верността на входящите данни, заложили в докладите на оценителите. • направихме критичен анализ на основните предположения; • извършихме допълнителни процедури, за да оценим адекватността на получените оценки; • на база на извадка, проверихме изчисленията използвани при оценките; • направихме преглед за пълнота и адекватност на направените оповестявания във финансовия отчет.

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

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

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

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

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за консолидирания финансов отчет

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

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

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

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

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

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

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

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

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

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

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

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

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

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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

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

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

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

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет, върху който сме изразили немодифицирано мнение в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“ по-горе.

- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100 (н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, която е представена като част от доклада за дейността, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Нефинансовата декларация за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е предоставена и изготвена в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

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

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от съдържанието на декларацията за корпоративно управление и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

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

Информацията относно сделките със свързани лица са оповестени в точки 9, 15, 21 и 23 от приложението към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

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

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали консолидирания финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено

недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСС, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

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

Описание на предмета и приложимите критерии

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

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

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

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

Отговорности на одитора

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

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за контрол върху качеството

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

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

Обобщение на извършената работа

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

— получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи

изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приморска Одиторска Компания ООД 086

Илия Илиев 0483

Регистриран одитор

Управител

28 април 2023 година

Варна