

## **ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2022 ГОДИНА**

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

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

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

#### **Дружество - майка**

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

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

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

с.Оброчище 9630

к.к. Албена , Административна сграда

обл. Добрич

България

#### **Дъщерни дружества**

Дъщерните дружества, над които Групата упражнява контрол и са включени в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2022 г. са:

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:**

	<b>Процент на инвестицията</b>	
	<b>31.Декември.22</b>	<b>31.Декември.21</b>
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100	100
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100	100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100
Алфа консулт 2000 ЕООД	100	100
Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна	100	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.06
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	46.89	46.89
Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	100	100

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:**

	<b>Процент на инвестицията</b>	
	<b>31.Декември.22</b>	<b>31.Декември.21</b>
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89.43	89.43
Визит България ЕООД – Румъния	100	100
Фламинго Турс ЕООД - Германия	100	100

**Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:**

	<b>Процент на инвестицията</b>	
	<b>31.Декември.22</b>	<b>31.Декември.21</b>
Актив СИП ЕООД - дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	98.06	98.06

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

Предметът на дейност на дъщерните предприятия е както следва:

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:**

Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	Специализирана извънболнична дейност
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	Специализирана болнична помощ
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	Туристическа агентска и туроператорска дейност
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	Туристическа дейност
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	Авиационни услуги, летищна дейност и търговия с горива
Екоагро АД – к.к. Албена	Селскостопанска дейност

Бялата лагуна АД - с.Топола, община Каварна	Туристическа дейност
Екострой АД – гр.Добрич	Строителна дейност
Тихия кът АД – гр.Балчик	Изграждане и продажба на имоти
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	Производство на енергия от възобновяеми енергийни източници
Албена Автотранс АД	Международен и вътрешен транспорт
Алфа Консулт 2000 ЕООД	Управление и стопанисване на недвижима собственост
Идис АД	Управление и стопанисване на недвижима собственост
Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	Придобиване и експлоатация на водни съоръжения и на права за водоползване, доставка на вода за питейно-битови и др. нужди, пречистване на отпадъчни и дъждовни води

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:**

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

**Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:**

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

**Асоциирани предприятия регистрирани в страната:**

**Процент на инвестицията**  
**31.Декември.22**                      **31.Декември.21**

Здравно учреждение Медика Албена	49	49
Бряст Д АД	45.90	45.90

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:**

Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	Управление и стопанисване на недвижима собственост
Визит България ЕООД – Румъния	Туристическа агентска дейност
Фламинго Турс Германия - дъщерно дружество на Хотел де Маск АД	Туристическа агентска дейност

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

**Асоциирано предприятие**

Здравно учреждение Медика Албена АД

Организиране предоставянето на медицински и възстановително-реабилитационни услуги

Бряст Д АД

Производство на обзавеждане за хотели, офиси,магазини,вилли и домове

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

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

Разпределението на акционерния капитал на дружеството – майка Албена АД е както следва:

Акционери	31 декември 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	11.29%
Физически лица	590 894	13.83%
<b>Общо</b>	<b>4 273 126</b>	<b>100%</b>

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

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

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

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

Миглена Петкова Пенева – председател на СД  
Маргита Петрова Тодорова – Член и зам.председател на СД  
Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор  
Пламен Гочев Димитров – Член  
Ди Ви Консултинг ЕООД - Член

Дружеството се представлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

**Лица, натоварени с общо управление**

**Одитен комитет**

Мария Нунева  
Гинка Йорданова  
Янко Каменов

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

Недялка Петрова Великова  
Красимир Веселинов Станев  
Маргита Петрова Тодорова  
Николай Колев Калинков

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

## **1.2. Предмет на дейност на групата**

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

## **2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

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

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

#### *(а) Нови и изменени стандарти*

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

- Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.06.2020 г., приети от ЕК). С тези промени се въвежда практическа целесъобразна мярка, на база, на която всеки лизингополучател може да избере да не преценява дали дадена отстъпка (облекчение) по лизинг, възникнала само като пряка последица от пандемията COVID-19, е изменение на лизинговия договор. Тази мярка се допуска за прилагане и когато са изпълнени едновременно следните условия: а) с промяната в лизинговите плащания се променя възнаграждението за лизинга, като промененото възнаграждение по същество не надхвърля възнаграждението за лизинга, непосредствено предхождащо промяната; б) всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащанията, първоначално дължими на или преди 30 септември 2021 г.; както и в) останалите условия на лизинга не се променят съществено. Лизингополучателят, който прилага практическата целесъобразна мярка, отчита всяка промяна в плащанията по лизинга по същия начин, по който тя би се отчела при прилагането на МСФО 16, ако не представлява изменение на лизинговия договор. Тя не е валидна за лизингодателите.
- Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оповестяване, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените в стандартите, свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти предоставят основно две практически облекчения: а) при определяне и оценка на промени в договорени парични потоци от финансови активи и пасиви и лизингови задължения – като промените в базовите лихвени проценти се отчитат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент; и б) при отчитането на хеджиращи отношения – като се позволи промяна (преразглеждане) в определянето на хеджиращото отношение и на оценката на хеджиращия обект на база парични потоци, поради и в резултат на заместването на прилаганите базови лихвени проценти с други алтернативи. Измененията се прилагат ретроспективно.
- Промени в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените дават право на предприятия, извършващи предимно застрахователна дейност да отложат датата на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2021 г. на 1 януари 2023 г., вместо това тези предприятия могат да продължат да прилагат МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Целта на изменението е да се хармонизира датата на влизане в сила на МСФО 9 с новия МСФО 17 с цел преодоляване на временните счетоводни последици от различните дати на влизане в сила на двата стандарта. С изменението се въвежда и временно освобождаване от специфични изисквания на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия по отношение на прилагане на единна политика за предприятия, използващи метода на собствения капитал по МСС 28. Такива предприятия за годишни периоди, започващи преди 1 януари 2023 г. имат право, но не и задължение да запазят съответната счетоводна политика, прилагана от асоциираното или от съвместното предприятие, когато използват метода на собствения

капитал.

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

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

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща принципи за тяхното признаване, оценяване, представяне и оповестяване. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори – МСФО 4. Той установява нов цялостен модел за отчитането на застрахователните договори, покриващ всички релевантни счетоводни аспекти. Той не е приложим за дейността на дружеството.
- Промени в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и в МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време.
- Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Тези промени актуализират МСФО 3, като заменят препратка към стара версия на Концептуалната рамка за финансово отчитане с последната ѝ актуална версия от 2018 г. Те добавят и изключение от принципа на признаване за пасиви и условни задължения, които попадат в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и КРМСФО 21 Задължения за данъци и такси, както и се прави изрично уточнение, че условните активи не се признават към датата на

придобиването. Промените се прилагат перспективно.

- Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Тези промени забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно”, които са част от преките разходи, отнасящи се до довеждането на актива до местоположението и състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството, нетни приходи от продажби на произведените артикули по време на самото довеждане на актива до това местоположение и състояние. Вместо това предприятието признава тези приходи от продажба за такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Промените уточняват, че тестването дали активът функционира правилно, всъщност представлява оценка дали техническия и физическия статус и демонстрирани възможности за работа на актива са такива, че той да е в състояние да се използва по предназначение при производство, доставка на стоки или услуги, отдаване под наем или за административни цели. Допълнително, предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението.
- Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Промените специално изясняват, че разходите за изпълнението на задълженията по обременяващ договор са разходите, които са пряко свързани с него, включващи: а) пряк разход на труд и пряк разход на материали; и б) допълнителни разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора по пътя на разпределението - например разпределение на разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения, използвани за изпълнение на този договор. Не се включват административни и други общи разходи, освен ако те не се изрично фактурируеми към контрагента по договор. Промените нанасят и дребна корекция в уточненията за признаването на разходите за обезценка на активи, преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертават, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към началото на годишния период, през който за първи път ги прилага.
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не приети от ЕК). Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или



нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно.

- Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени в следните стандарти: а) в МСФО 1 е предоставено облекчение по отношение на дъщерно предприятие, прилагащо за първи път МСФО на по-късна дата от предприятието майка. То оценява в своите индивидуални финансови отчети активите и пасивите по балансовите стойности, които биха били включени в консолидираните финансови отчети на предприятието-майка, по които предприятието майка е придобило дъщерното предприятие. То може в своите финансови отчети да оцени кумулативната разлика от превалутиране за всички дейности в чужбина по балансовата стойност, която би била включена в консолидирания финансов отчет на компанията-майка, на базата на датата на преминаването към МСФО на предприятието-майка, ако не са извършени никакви корекции за целите на процедурите на консолидация и заради ефектите на бизнес комбинацията. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1. Предприятието прилага това изменение за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. По-ранното прилагане е разрешено.; б) в МСФО 9 е направено уточнение във връзка с таксите, които се включват в “10 процентния тест” за определяне дали при изменение на даден финансов пасив условията на новия или изменения финансов пасив се различават значително от тези на първоначално признатия. Според промените при определянето на тези такси, предприятието включва само тези, платени или получени между заемополучател и заемодател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заемодателя от името на другия. Предприятието прилага промените към финансовите пасиви, които се изменят в началото или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието първоначално ги прилага; в) в илюстративен пример 13 към МСФО 16 е премахнато илюстративното отчитане на възстановени от лизингодателя разходи за подобрение на лизингов имот с цел елиминиране на всякакво объркване относно третиране на стимулите по лизинг. Тъй като изменението се отнася за илюстративен пример, който придружава стандарта, а не е част от него, не е посочена дата на влизане в сила; г) в МСС 41 е премахнато изискването предприятията да изключват паричните потоци за плащане на данъци при определянето на справедливата стойност на биологичните активи и земеделската продукция.

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

Ръководството очаква приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовите отчети на Групата в периода на първоначалното им прилагане.

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

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

Групата е възприела да изготвя и представя един Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Групата избира да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като при класификацията използва метода „същност на разходите”. Групата счита, че този метод предоставя по-полезна информация за потребителите на финансовите отчети, тъй като той отразява по-добре начина на водене на дейността от бизнес гледна точка.

## **2.2. Консолидация**

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

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

## **Дъщерни предприятия**

Това са дружества, включително предприятия, неюридически лица, в които дружеството -майка, пряко или косвено, притежава повече от 50 % от правата на глас в Общото събрание (в акционерния капитал) и/или има

правото да назначи повече от 50 % от Съвета на директорите на съответното дружество и/или упражнява контрол върху тяхната финансова и оперативна политика (вкл. по силата на сключено споразумение за контрол между акционери) и определя основните линии за развитие и управление на дружеството като цяло и на отделните му дейности и направления, като има права върху променливата възвръщаемост посредством своите правомощия.

Списъкът на дъщерните дружества е представен в Приложение 1.

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

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

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

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

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

#### *Придобиване на дъщерни дружества*

При придобиване на дъщерно дружество (предприятие) от Групата при бизнес-комбинации се използва методът на придобиване (покупко-продажба). Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на размяната на предоставените активи, възникналите или поети задължения и на издадените инструменти на собствен капитал от придобиващото дружество, в замяна на получаването на контрола над придобиваното дружество. Тя включва и справедливата стойност на всеки актив или пасив,

който се явява резултат от споразумение за възнаграждение под условие. Преките разходи, свързани с придобиването, се признават като текущи за периода, в който те са извършени, с изключение на разходите за емисия на дългови или инструменти на собствения капитал, които се признават като компонент на собствения капитал.

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

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

#### *Продажба на дъщерни дружества*

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

- ✓ Отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрол;
- ✓ Отписва се неконтролиращото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние към датата на загубата на контрола, вкл. всички компоненти на друг всеобхватен доход, свързани с тях;
- ✓ Признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;
- ✓ Рекласифицират се към “печалби или загуби за годината”, или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби – съгласно изискванията на съответните МСФО, под чиито правила попадат тези компоненти на собствения капитал;
- ✓ Признава се всяка резултатна разлика като “печалба или загуба от освобождаване (продажба)

на дъщерно дружество” в консолидирания отчет за всеобхватния доход, принадлежаща на дружеството-майка.

- ✓ Останалите за държане дялове, формиращи инвестиции в асоциирани дружества или инвестиции на разположение и за продажба се оценяват първоначално по справедлива стойност към датата на продажбата и в последствие се оценяват по реда на приетата от Групата счетоводна политика.

### **Асоциирани предприятия**

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

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

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

Списъкът на асоциираните дружества е представен в Приложение 1.

### **Сделки с неконтролиращо участие**

Промени в участието на компанията-майка в собствеността на дъщерно предприятие, които не водят до загуба на контрол, се отчитат като операции със собствения капитал, т.е. операции със собствениците в качеството им на собственици. При такива обстоятелства, балансовите суми на контролиращите и неконтролиращи участия се коригират, за да се отразят промените в относителните им участия в дъщерното предприятие. Всяка разлика между сумата, с която се коригират неконтролиращите участия, както и справедливата стойност на платеното или получено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на компанията-майка.

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

стойност е печалба или загуба от продажбата.

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

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

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

Месец февруари възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна. В отговор на това са въведени различни икономически санкции срещу Руската Федерация и свързани с нея физически и юридически лица, на глобално ниво. 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% публикуваната на официалната интернет страница на Националния статистически институт (НСИ) информация средногодишната инфлация за 2022 г. е 15,3%. Тези нива дадоха своето отражение върху резултатите реализирани от ГРУПАТА към 31.12.2022г

### **2.4. Сравнителни данни**

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

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

## **2.5. Функционална и отчетна валута на представяне**

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

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

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

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

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

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

Функционалната валута на дружествата от Групата в България и отчетната валута на представяне в консолидирания финансов отчет на Групата е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на

еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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

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

## **2.6. Приблизителни счетоводни оценки**

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

## **2.7. Справедлива стойност**

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Справедливата стойност при първоначално признаване като цяло се равнява на цената на сделката освен в случаи на изключения, в които:

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

Определяне на справедлива стойност при пазари с ниско ниво на активност

При пазари с ниско ниво на активност:

- Определянето на справедлива стойност зависи от фактите, обстоятелствата и характеристиките



на пазара и изисква значителна преценка от страна на оценителя

- Сделките и котировките могат да не са представителни за определяне на справедлива стойност
- Необходим е допълнителен анализ върху сделките и котировките. Ако е необходимо те могат да бъдат коригирани, за да дават по-ясна картина при определянето на справедливата стойност

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

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

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

- Физически възможно
- Правно допустимо
- Финансово осъществимо

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

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

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

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

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

При оценяването се съблюдават обстоятелства и предпоставки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби

на някои от притежаваните от Групата финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

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

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

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

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

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

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

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

### ***Обезценка на вземания***

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

търговските и други вземания като взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики .

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

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

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

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

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

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

#### *Справедлива стойност*

*Преоценка на сгради от имоти, машини и съоръжения*

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

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

*Оценките на сградите, пряко свързани с туристически услуги (Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности)* са извършени със съдействието на независим лицензиран оценител Атанас Атанасов със Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100100765/14.12.2009г. чрез «Кантора Акорд Плюс» ООД и инж. Даниел Динев, сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100136/14.12.2009 г. При тези преоценки (*Ниво 2 и 3 в йерархията на справедливите стойности*) са приложени следните два основни подхода и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на сградите: “Метод на възстановителната/вещната стойност” и “Метод на пряката капитализация (приходна стойност)”

Съотношението между двата метода е приложено индивидуално към всеки обект според характера на обекта, неговите положителни и отрицателни фактори. За водеща величина се избира тази, която отразява по-обективно стойността на имота. Дисконтовият фактор е определен в съответствие с остатъчен експлоатационен срок, отговарящ на вида на сградата и начина и на експлоатация към датата на оценката. Пазарната стойност на оценяваните обекти е получена при съобразяване с местоположението и състоянието на пазара на недвижими имоти.

Приложени средни величини на пряко или косвено наблюдаеми входящи данни:

- при Метода на възстановителната/вещната стойност – цена на ново строителство от 51 лв. до 1500 евро на 1 кв.м. РЗП, допълнителни разходи и коефициенти за отбив за физическа, функционална и икономическа обезценка от 3 до 97,4% ;

- при Метода на приходната стойност се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на имота като приходната стойност се определя на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база средния предлаган наем в района.

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

Приложени са следните средни величини на входящи данни:

- при Метода на пазарните аналози - пазарни цени от 500 евро/кв.м. до 900 евро/кв.м., коригирани с

корекционни коефициенти за площ и характеристики на имотите;

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

Преоценената стойност на сградите е докладвана в Приложение № 3.

#### *Преоценка на инвестиционни имоти*

Групата е приела да оценява инвестиционните имоти по справедлива стойност. Прието е преоценката на инвестиционните имоти до тяхната справедлива стойност да се извършва ежегодно. Към 31.12.2021г. със съдействието на независими лицензирани оценители, регистрирани в Камарата на независимите оценители в България, е извършена оценка на инвестиционните имоти на Групата до справедлива стойност. При оценката (*Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности*) са приложени следните основни подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност:

- за земите - „Метод на пазарните аналози” – при този метод са използвани предлагани офертни цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) активи;

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

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

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

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

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

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

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

### ***Приблизителна оценка за отсрочени данъци***

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

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

### ***Провизии***

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

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

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

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

### ***Условни активи и пасиви***

Условните пасиви на Групата не са признати, но са оповестени, освен ако възможността за изходящ поток

на ресурси съдържащ икономически ползи е отдалечен във времето.

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

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

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

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

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

В резултат кредитния метод на прогнозните единици включва поредица от актюерски преценки. Тези предположения включват демографски предположения като смъртност, текучество, пенсионна възраст и финансови предположения като проценти на отстъпка, нива на заплатите и доходите. Тези предположения са предмет на преценки и могат да се развият съществено различно от очакваното и поради това може да доведат до значително въздействие върху задълженията по дефинирани конкретни доходи. При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на сертифицирани актюери.

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

### **2.9.1. Имоти, машини и съоръжения**

#### **Първоначално придобиване**

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

Групата е определила стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че



притежават характеристики на имоти, машини и съоръжения, се отчитат като текущ разход.

#### **Последващо оценяване .**

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

#### **Последващи разходи**

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

#### **Амортизация**

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

<b>Групи активи</b>	<b>2022 година</b>	<b>2021 година</b>
Сгради	от 4 до 100 години	от 4 до 100 години
Машини и съоръжения	от 2 до 50 години	от 2 до 50 години
Транспортни средства	от 4 до 20 години	от 4 до 20 години
Стопански инвентар и други	от 2 до 20 години	от 2 до 20 години
Растения носители	от 7 до 25 години	от 7 до 25 години

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

#### **Разходи по заеми**

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

### **2.9.2. Нематериални активи**

#### **Репутация**

Репутацията представлява надвишението на цената на придобиване (предоставеното възнаграждение) над справедливата стойност на дела на Групата в нетните разграничими активи на придобитото дружество към

датата на придобиването (бизнес комбинацията). В консолидирания финансов отчет тя първоначално се оценява по цена на придобиване (себестойност), а последващо - по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценки. Репутацията не се амортизира.

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

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

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

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

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

### **Други нематериални активи**

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

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

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

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

групи активи е както следва:

<b>Групи активи</b>	<b>2022 година</b>	<b>2021 година</b>
Програмни продукти	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
Други	от 5 до 20 години	от 5 до 20 години

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

### **2.9.3. Инвестиционни имоти**

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от Групата за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, представляваща пазарна цена, определяна от независими оценители ежегодно. Промените в справедливата стойност се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в печалбата или загубата за годината към статия “финансови приходи/разходи” за периода, през който са възникнали. Реализираните приходи от наеми от инвестиционни имоти се представят в статия „приходи” /приходи от наеми/ на консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

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

Трансфери от и към групата “инвестиционни имоти” се правят, когато има промяна във функционалното предназначение и цели на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. При прехвърляне от “имоти за използване в собствената дейност” към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност на датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се представя като

компонент на статия “финансови приходи/разходи” и се представя към “преоценъчени резерви” в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

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

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

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

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

#### **2.9.5. Финансови инструменти**

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

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

При първоначалното признаване Групата оценява финансовите активи(с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

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

- а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив

(т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване Групата признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

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

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

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

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

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

## **Класификация и последваща оценка**

### **Финансови активи**

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

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

а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и

б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

*Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност*

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

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

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

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

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

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

*Обезценка*

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

*Модифицирани финансови активи*

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

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните

договорни условия); и

б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

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

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

#### *Оценяване на очаквани кредитни загуби*

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

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

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

За вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти Групата прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на

матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи. Моделът за матрично провизиране включва:

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

#### *Коректив за загуби*

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

#### **Финансови пасиви**

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

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

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

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

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

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

#### **2.9.6. Материални запаси**

Материалните запаси се посочват по по-ниската от историческата цена и нетната реализуема стойност. Разходът при потребление/изписване се определя по метода “средно претеглена”. За земеделска продукция,



стоки и материали, свързани с земеделска дейност и определени консумативи се прилага “първа входяща-първа изходяща”, а за строителната продукция „конкретно определена цена /себестойност/“, за да се подчертае различния им произход и приложение. Материалните запаси се оценяват по цена на придобиване или себестойност, в която се включват транспортните разходи, както и други разходи за придобиване.

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

### **2.9.7. Биологични активи и земеделска продукция**

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

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

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци

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

### **2.9.9. Лизинг**

#### ***Лизинг***

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

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

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

### *Лизингополучател*

#### *Първоначално признаване и оценяване*

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

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

#### *Последващо оценяване*

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

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

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

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

### ***Лизингодател***

#### ***Финансов лизинг***

##### *Първоначално признаване и оценяване*

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

##### *Последващо отчитане*

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

#### ***Оперативен лизинг***

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

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

### **2.9.10 Обезценка**

Стойността на активите на Групата се анализира периодично към края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в печалбата или загубата и/или в друг всеобхватен доход.

### **2.9.11. Провизии**

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

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

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

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

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

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

Към Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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

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

- ✓ неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- ✓ поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в цтата, намаляване на обема на

работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на brutното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);

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

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

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

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

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

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

Групата признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият

договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

### **2.9.13. Приходи**

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

#### **Приходи от договори с клиенти**

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

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

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

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

- а) клиентът едновременно получава и потребява ползите, получени от дейността на дружеството в хода на изпълнение на договора.
- б) в резултат от дейността на дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.
- в) в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

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

Групата предоставя основно пакетни туристически услуги, включващи настаняване(нощувки и хранене) на туристи в собствени хотелски комплекси на база „all inclusive“, които определя като едно задължение за изпълнение. Групата продава услугите си в комбинация с допълнителни услуги, като транспортен трансфер,

информационен коктейл и др. Групата е оценила, че тези допълнителни услуги не са разграничими сами по себе си и в контекста на договора и не представляват отделно задължение за изпълнение. Приходите от продажба на пакетни туристически услуги се признават по метода „в течение на времето“ тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на услугите от страна на дружеството. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от нея към тази дата.

*Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност*

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

*Приходи от продажби на продукция и стоки*

Групата продава основно напитки, хранителни стоки и кухненска продукция чрез ресторантърската си дейност. Групата е оценила, че признаването на приходите от продажба на нейната продукция и стоки ще става по метода „в точно определен времеви момент“, когато контролът върху продукцията/стоката се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на продукцията/стоката на клиента на уговорено място.

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

*Приходи от продажба на селскостопанска продукция*

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

*Приходи от продажба на електрическа енергия*

Чрез едно от дъщерните предприятия Групата произвежда и продава електрическа енергия, произведена от възобновяем енергиен източник чрез използване на биомаса в собствена електрическа централа. Групата е оценила, че доставката на електрическа енергия е част от серия разграничими стоки, които по същество са

еднакви и следват един и същ начин на прехвърляне на клиента и тази серия се третира като едно задължение за изпълнение. Всяка разграничима стока в серията представлява задължение за изпълнение, което се удовлетворява в течение на времето и се използва един и същ метод за определяне на етапа на завършеност за всяка от тях (на база месечно замерване и фактуриране), тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно с изпълнението на задължението от страна на дружеството. Приходите от продажба на електрическа енергия се признават по метода „в течение на времето“ (месечно) в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Методите и подходът за признаване на приходите от продажба на топлинна енергия е аналогичен.

#### *Приходи от строителни дейности*

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

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

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

#### *Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката*

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

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



#### *Възнаграждение, дължимо на клиента*

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

#### *Плащания по договори с клиенти*

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

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

#### *Оповестяване*

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

### **Финансови приходи**

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

#### **2.9.14. Разходи**

##### **Оперативни разходи**

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

##### **Финансови разходи**

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

#### **2.9.15. Корпоративен данък**

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

Текущите данъци върху печалбата на българските дружества от Групата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка в България за 2022 г. е 10 % (2021 г.: 10%). Дъщерното предприятие Екоагро АД ползва при определени условия данъчни облекчения за земеделски производител, като размерът на преотстъпеният данък за текущата и предходните години е 60%.

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

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

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

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи, срещу които актива може да се оползотвори.

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

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

#### **2.9.16. Дарения от правителството**

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

### **2.9.17. Акционерен капитал и резерви**

Дружеството - майка отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда акции. Съгласно изискванията на Търговския закон и устава, дружествата са длъжни да формират и резерв “фонд Резервен”, като източници на фонда могат да бъдат:

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

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

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

**Преоценъчният резерв** – сгради и земя е формиран от:

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

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

**Резерв от превалутиране (Резерв от преизчисляване във валутата на представяне)** включва ефекта от

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

### **Разпределение на дивиденди**

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

### **2.9.18. Информация по сегменти**

Отчетен сегмент представлява отграничим компонент на Групата, който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на групата), чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството, вземащо главните оперативни решения, при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента и оценяване на резултатите от дейността му и за който е налице отделна финансова информация.

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

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

### **2.10.19. Основна нетна печалба на акция**

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

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода,

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

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

### 3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, БИОЛОГИЧНИ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

#### 3.1 ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

2021 година	Земи	Сгради	Машини и съоръжения	Стопанск и инвентар и други	Транспортни средства	Растения носители	Активи в процес на изграждане	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Отчетна стойност</b>								
Салдо към 1 януари	<b>72124</b>	<b>382965</b>	<b>185662</b>	<b>58819</b>	<b>20947</b>	<b>5580</b>	<b>24748</b>	<b>750845</b>
Постъпили	15		62	86	43		3214	3420
Трансфер	105	1181	1025	66	143		(2520)	0
Отписани	(82)	(417)	(289)	(432)	(5)	(15)	(102)	(1342)
Преоценка		270						270
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>72162</b>	<b>383999</b>	<b>186460</b>	<b>58539</b>	<b>21128</b>	<b>5565</b>	<b>25340</b>	<b>753193</b>
<b>Амортизация</b>								
Салдо към 1 януари	<b>42</b>	<b>8649</b>	<b>108143</b>	<b>45105</b>	<b>14085</b>	<b>1279</b>		<b>177303</b>
Начислена за периода	2	8035	8092	4458	1234	273		22094
Отписана за периода	(18)	(3)	(269)	(410)	(5)	(7)		(712)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>26</b>	<b>16681</b>	<b>115966</b>	<b>49153</b>	<b>15314</b>	<b>1545</b>		<b>198685</b>
<b>Преносна стойност</b>								
на 1 януари	<b>72082</b>	<b>374316</b>	<b>77519</b>	<b>13714</b>	<b>6862</b>	<b>4301</b>	<b>24748</b>	<b>573542</b>
на 31 декември	<b>72136</b>	<b>367318</b>	<b>70494</b>	<b>9386</b>	<b>5814</b>	<b>4020</b>	<b>25340</b>	<b>554508</b>
<b>2022 година</b>								
<b>Отчетна стойност</b>								
Салдо към 1 януари	<b>72162</b>	<b>383999</b>	<b>186460</b>	<b>58539</b>	<b>21128</b>	<b>5565</b>	<b>25340</b>	<b>753193</b>
Постъпили	7	462	667	96	100		17670	19002
Трансфер		17151	8340	5693	1		(31 185)	0
Трансфер от ИИ								0
Отписани	(341)	(1 011)	(407)	(281)	(2350)			(4 390)
Преоценка		297						297
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>71828</b>	<b>400898</b>	<b>195060</b>	<b>64047</b>	<b>18879</b>	<b>5565</b>	<b>11825</b>	<b>768102</b>
<b>Амортизация</b>								
Салдо към 1 януари	<b>26</b>	<b>16681</b>	<b>115966</b>	<b>49153</b>	<b>15314</b>	<b>1545</b>		<b>198685</b>
Начислена за периода	27	7979	7770	4098	1136	273		21283
Отписана за периода		(50)	(404)	(272)	(2 338)			(3 064)
Отписани при освобождаване от дъщерни дружества								

Преценка								
Салдо към 31 декември	53	24610	123332	52979	14112	1818		216904
Преносна стойност								
на 1 януари	72136	367318	70494	9386	5814	4020	25340	554508
на 31 декември	71775	376288	71728	11068	4767	3747	11825	551198

### 3.2 НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти	Търговска репутация	Оперативни права и други	Активи в процес на придобиване	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>2021 година</b>					
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо към 1 януари	3501	17604	2667	25	23797
Постъпили	69		2		71
Трансфер					
Отписани	(17)		(33)		(50)
Салдо към 31 декември	3553	17604	2636	25	23818
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо към 1 януари	3246	4386	1502		9134
Начислена за периода	80		178		258
Отписана за периода	(17)		(33)		(50)
Салдо към 31 декември	3309	4386	1647	0	9342
Преносна стойност					
на 1 януари	255	13218	1165	25	14663
на 31 декември	244	13218	989	25	14476
<b>2022 година</b>					
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо към 1 януари	3553	17604	2636	25	23818
Постъпили	80		59	4	71
Трансфер					
Отписани	(12)				(50)
Салдо към 31 декември	3621	17604	2695	29	23818
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо към 1 януари	3309	4386	1647	0	9342
Начислена за периода	72		159		258
Отписана за периода	(12)				(50)
Салдо към 31 декември	3369	4386	1806	0	9342
Преносна стойност					
на 1 януари	244	13218	989	25	14476
на 31 декември	252	13218	889	29	14388

#### Търговска репутация

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

### 3.3 БИОЛОГИЧНИ АКТИВИ – НЕТЕКУЩИ

	<b>Крави основно стадо BGN'000</b>
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2020 година</b>	<b>978</b>
Амортизация	(83)
Прехвърлени от млади телета	253
Добив преди пълно плододаване	(310)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2021 година</b>	<b>838</b>
Амортизация	(73)
Прехвърлени от млади телета	327
Добив преди пълно плододаване	(67)
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2022 година</b>	<b>1025</b>

Към 31.12.2022 г. в основното стадо са налични 121 бр. ( 2021 г. - 107 юници ) на възраст между 2 и 4 години, предназначени за развъждане на телета за месо. Стопанското използване на тези животни е определено на 15 години.

### 4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Земи	Сгради, съоръжения и оборудване	В процес на придобиване	Общо
------	---------------------------------------	----------------------------	------

<b>Салдо към 1 януари 2021 г.</b>	<b>1479</b>	<b>11860</b>	<b>317</b>	<b>13656</b>
Новопридобити инвестиционни имоти			47	47
Трансфер към имоти, машини, съоръжения в употреба				-
Отписани	(450)	(103)		(553)
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне				
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби – нето ( <i>Приложение 26</i> )	27	175		202
<b>Салдо към 31 декември 2021 г.</b>	<b>1056</b>	<b>11932</b>	<b>364</b>	<b>13352</b>
<b>Салдо към 1 януари 2022 г.</b>	<b>1056</b>	<b>11932</b>	<b>364</b>	<b>13352</b>
Новопридобити инвестиционни имоти			65	65
Трансфер към имоти, машини, съоръжения в употреба		75	(75)	-
Отписани при освобождаване от дъщерни дружества				
Отписани		(96)		(96)
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне				
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби – нето ( <i>Приложение 26</i> )	5317	142		5459
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>6373</b>	<b>12053</b>	<b>354</b>	<b>18780</b>

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

## 5. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Инвестиции в асоциирани предприятия	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
<b>Стойност в началото на периода</b>	<b>906</b>	<b>947</b>
Дял от друг всеобхватен доход	-	-
Дял от печалбата	165	(41)
Освобождаване от инвестиции в асоциирани предприятия	-	-
<b>Стойност в края на периода</b>	<b>1071</b>	<b>906</b>

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



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

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Алианц България АД	10	10
Химко АД	1	1
Други	2	2
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

**Инвестиции в други предприятия регистрирани в чужбина:**

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Анзер СПА и Уелнес	11	9
<b>Общо</b>	<b>11</b>	<b>9</b>

**7. НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ**

**7.1 НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Предоставен депозит	-	-
Обезценка	-	-
Вземания по предоставени заеми	23	29
<b>Общо</b>	<b>23</b>	<b>29</b>

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.

**7.2 ДРУГИ НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ**

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Вземания по продажби	-	-
Предплатени разходи	6	-
Вземания от клиенти по гаранции	28	28
<b>Общо</b>	<b>34</b>	<b>28</b>

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

**8. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ**

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Материали	2174	3156
Обезценка на материали	-	-
Незавършено производство	1944	2588
Стоки	1490	1098
Продукция	2765	3561
Обезценка на продукция	(3)	(3)
<b>Общо</b>	<b>8370</b>	<b>10400</b>

## 9. БИОЛОГИЧНИ АКТИВИ - ТЕКУЩИ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Телета за угояване	1061	1534
Телета на възраст от 1 до 12 месеца	975	341
Пчели	76	73
<b>Общо</b>	<b>2112</b>	<b>1948</b>

## 10. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

### 10.1 ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	7323	5721
Обезценка на несъбираеми вземания	(4017)	(4129)
	<b>3306</b>	<b>1592</b>
Предоставени аванси	946	1822
Обезценка на предоставени аванси	(14)	(9)
	<b>932</b>	<b>1813</b>
<b>Общо</b>	<b>4238</b>	<b>3405</b>

### 10.2 ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
ДДС и други данъци за възстановяване	139	391
Предоставени гаранции	96	73

Вземания за субсидии/финансиране	575	983
Съдебни и присъдени вземания	1152	1166
Обезценка на несъбираеми вземания	(1112)	(1125)
	<b>40</b>	<b>41</b>
Други вземания	285	435
Обезценка на несъбираеми вземания	(18)	(19)
	<b>267</b>	<b>416</b>
<b>Общо</b>	<b>1117</b>	<b>1904</b>

### 10.3 ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Предоставен депозит на предприятието – майка – текуща част	-	-
Обезценка	-	-
Вземания за предоставени заеми – текуща част	65	61
Обезценка	(52)	(56)
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>5</b>

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

### 11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Парични средства в безсрочни депозити	6521	11069
Парични средства в брой	183	138
Блокирани парични средства	607	587
Банкови депозити до 3 месеца	-	-
<b>Общо</b>	<b>7311</b>	<b>11794</b>

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции по договори за концесии в размер на 49 хил.лв., по договори за застраховка на туроператор в размер на 528 хил.лв и на Международната асоциация за въздушен транспорт /IATA/ 30 хил.лв.

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

са:

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Парични средства в брой и в банки	7311	11794
Намаление: салда на парични средства с ограничено ползване	(607)	(587)
<b>Общо</b>	<b>6704</b>	<b>11207</b>

## 12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

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

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Основен акционерен капитал	4 273	4 273
Придобити собствени акции	(1 975)	(1 975)
Преоценъчен резерв на сгради и инв. имоти	113 173	108 359
Законови резерви	2 592	2 592
Други резерви в т.ч.:	201 304	201 414
<i>Резерви от актюерски печалби и загуби</i>	<i>(45)</i>	<i>66</i>
<i>Допълнителен резерв</i>	<i>201 349</i>	<i>201 348</i>
Резерв от превалутиране	695	222
Неразпределена печалба	157 061	162 260
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>477 123</b>	<b>477 145</b>

### Основен акционерен капитал

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

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

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

Към 31.12.2022 г. Албена АД притежава 40384 бр. собствени акции на стойност 1975 хил.лв. представени в настоящия финансов отчет в позиция “придобити собствени акции”.

### Преоценъчни резерви

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

### Законови резерви

Законовите резерви, вкл. премиен резерв са на обща стойност в размер на 2592 хил.лв. към 31.12.2022 г. и се формират съгласно изискванията на Търговския закон (към 31.12.2021 г. – 2592 хил.лв.).

#### Други резерви

- *Резерви от актюерски печалби и загуби*

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

- *Допълнителни резерви*

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на дружествата в групата – 201 349 хил.лв.(към 31.12.2021 г. – 201 348 хил.лв.).

#### Резерв от превалутиране

Формиран от признаване на курсовите разлики, произтичащи от валутно преизчисляване на финансови отчети на чуждестранна дейност – 695 хил.лв. (към 31.12.2021 г. - 222 хил.лв.)

#### Неразпределена печалба

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 157 038 хил.лв и печалба от текущия отчетен период в размер на 23 хил.лв.

### 13. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Получени банкови заеми	75986	76858
Други заеми	95	94
Задължения по лизинг	294	377
<b>Общо</b>	<b>76375</b>	<b>77329</b>

#### Задължения по лизинг

По договори за лизинг в Групата са наети специализирани и леки автомобили, машини и земеделска техника и земеделски земи.

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

31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
-----------------------------	-----------------------------

<b>Задължения по лизинг в т.ч.</b>	<b>377</b>	<b>842</b>
<i>Текущи</i>	83	465
<i>Нетекущи</i>	294	377

#### Други заеми

В други заеми е включен инвестиционен заем от дъщерно дружество в Швейцария за развитие на туристическата база, заемът е безлихвен, със срок на погасяване до 2023 г.

#### 14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Провизии за задължения към персонала при пенсиониране	309	217
<b>Общо</b>	<b>309</b>	<b>217</b>

#### 15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Пасиви по договори с клиенти	117	253
Провизии за задължения към доставчици	621	611
Задържани суми за гаранционни ремонти	1254	2150
Задължения към доставчици	1	1487
Други задължения	-	85
<b>Общо</b>	<b>1993</b>	<b>4586</b>

#### 16. ТЕКУЩИ ПАСИВИ

##### 16.1 ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ЛИЗИНГ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Получени банкови заеми ( <i>Приложение 13</i> )	9929	12198
Други заеми ( <i>Приложение 13</i> )	-	103
Задължения по лизинг( <i>Приложение 13</i> )	83	465

<b>Общо</b>	<b>10012</b>	<b>12766</b>
-------------	--------------	--------------

#### 16.2 ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Задължения по доставки	21	131
Получени гаранции	40	21
Задължение за дивидент към Албена Холдинг АД	-	-
<b>Общо</b>	<b>61</b>	<b>152</b>

Задължения по доставки:	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Бряст Д АД	21	131
<b>Общо</b>	<b>21</b>	<b>133</b>

#### 16.2 ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Задължения към доставчици	5478	5211
Пасиви по договори с клиенти	5260	6437
Задържани суми за гаранционни ремонти	2752	660
Данъчни задължения	423	347
Задължения за дивиденти	592	536
Други задължения	614	277
<b>Общо</b>	<b>15119</b>	<b>13468</b>

Данъчни задължения:	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
Данък добавена стойност	100	60
Корпоративен данък	109	110
Данък върху доходите на физическите лица	132	126
Други данъци	82	51
Местни данъци и такси	-	-
<b>Общо</b>	<b>423</b>	<b>347</b>

#### 16.3 ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
--	-----------------------------	-----------------------------

Заплати и възнаграждения в т.ч.:	1016	920
Тантиеми, дължими до 12 м.	26	26
Задължения за социално и здравно осигуряване	314	306
Неизползвани отпуски	306	177
Социални и здравни осигуровки върху отпуските	55	32
<b>Общо</b>	<b>1691</b>	<b>1435</b>

**16.4 ПРАВИТЕЛСТВЕНИ ДАРЕНИЯ**

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Разрочен доход до 12 месеца (Приложение 27)	22	22
<b>Общо</b>	<b>22</b>	<b>22</b>

**17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ**

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	83396	60742
Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност	5949	8339
Приходи от наеми	3864	2914
Приходи от продажба на продукция	11046	9319
<b>Общо</b>	<b>104255</b>	<b>81314</b>

**18. ДРУГИ ДОХОДИ/ЗАГУБИ ОТ ДЕЙНОСТТА - НЕТНО**

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	1599	1929
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	(872)	(1147)
Разходи по продажбата		
<b>Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти</b>	<b>727</b>	<b>782</b>
Приходи от продажба на материали	93	24
Отчетна стойност на продадените материали	(32)	(7)
<b>Печалба от продажба на материали</b>	<b>61</b>	<b>17</b>
Отписани задължения	54	121
Излишъци на материални запаси	933	239
Получени обезщетения	289	257
Приходи от финансираня	12428	8824
Продаден малотраен инвентар	346	36



Възстановени местни данъци	-	150
Концесионно възнаграждение	-	1265
Други	819	267
<b>Общо</b>	<b>15657</b>	<b>11958</b>

**19. РАЗХОДИ ПО ИКОНОМИЧЕСКИ ЕЛЕМЕНТИ**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разходи за материали	25838	12246
Разходи за външни услуги	23830	17602
Разходи за персонала	34477	23436
Разходи за амортизации и обезценка	21587	22435
Други оперативни разходи	1736	845
Себестойност на продадените стоки	15890	10138
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	69	1148
Прираст и приплоди		(1419)
<b>Общо</b>	<b>123427</b>	<b>86431</b>

**20. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Положителни валутни курсови разлики	156	325
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	<b>5490</b>	<b>202</b>
- загуби от справедлива стойност	(999)	(50)
- печалби от справедлива стойност	6489	252
Приходи от лихви по заеми	1	56
Приходи от дивиденди	-	-
<b>Общо</b>	<b>5647</b>	<b>583</b>

**21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Отрицателни валутни курсови разлики	23	13
Разходи за лихви и такси по заеми	1448	2441
Разходи за лихви по лизинги	49	18
Други разходи	73	48
<b>Общо</b>	<b>1593</b>	<b>2520</b>

**22. ДЯЛ ОТ ПЕЧАЛБАТА НА АСОЦИИРАНИ ДРУЖЕСТВА**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Бряст Д АД	165	(41)
<b>Общо</b>	<b>165</b>	<b>(41)</b>

## 23. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

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

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
<b>Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>(527)</b>	<b>(730)</b>

### Отсрочени данъчни активи и пасиви

	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	Отписани при освобождаване на дъщерни дружества	временна разлика	данък
	31.12.2022	31.12.2022	2022	2022	2022	31.12.2021	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Общо</b>	<b>(19903)</b>	<b>1969</b>	<b>19</b>			<b>(19903)</b>	<b>1950</b>

	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	Отписани при освобождаване на дъщерни дружества	временна разлика	данък
	31.12.2022	31.12.2022	2022	2022	2022	31.12.2021	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Общо</b>	<b>200038</b>	<b>(19922)</b>	<b>(337)</b>			<b>200038</b>	<b>(19585)</b>
<b>Отсрочени данъци – нето</b>	<b>180135</b>	<b>(17953)</b>	<b>(318)</b>			<b>180135</b>	<b>(17635)</b>

## 24. РАЗСРОЧЕН ДОХОД ОТ ФИНАНСИРАНЕ

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Разсрочен доход до 12 месеца	22	22
Разсрочен доход след 12 месеца	790	790
<b>Общо</b>	<b>812</b>	<b>812</b>

Групата е получила финансиране по следните договори:

- ✓ Договор № 201144 от 01.12.2011г. с ДФ „Земеделие” за предоставяне на финансова помощ по „Национална програма за подпомагане на лозаро – винарския сектор” за мярка „Преструктуриране и конверсия на винени лозя”
  
- ✓ Договор № 95/10.12.2015 за предоставяне на финансова помощ от Фонд Условия на труд към Министерство на труда и социалната политика за реализиран проект “Мултипл.проект за подобряване условията на труд в “Медицински център Медика Албена ” ЕАД кк Албена”.  
Разроченият доход от правителствената помощ към 31 декември е както следва:
  
- ✓ Финансиране по споразумение за консорциум сключено на основата на Регламент (ЕС) № 1290/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 11 декември 2013 година за определяне на правилата за участие и разпространение на резултатите в „Хоризонт 2020“ — рамкова програма за научни изследвания и иновации (2014—2020 г.)“ между 12 бенефициенти от различни държави по 0 Координатор на проекта е ETRA INVESTIGACION Y DESARROLLO SA.
  
- ✓ Получени държавни компенсации по обявените от Правителството мерки за краткосрочна подкрепа за заетост в отговор на пандемията от Covid -19 по реда на ПМС 429/26.06.2020г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 416/2020 г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 93/2021 г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 213/2021 г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 322/2021 г., изм. и доп. с ПМС 428/2021 г., изм. и доп. с ПМС 40/2022
  
- ✓ Програма за компенсиране на небитови крайни клиенти на електрическа енергия по реда на ПМС 739/26.10.2021, изм. и доп. с ПМС 30/2022.

За 2022 г. в групата са признати текущи приходи от финансираня в размер на 12428 хил. лв. (за 2021 г. – 8824 хил.лв.)

## 25. КОНЦЕСИИ

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

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

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

На 24 януари 2017 г. е сключен договор с Държавата за отдаване под наем на морски плаж „Младост – ММЦ“, разположен на територията на Община Приморско, за срок от пет години. Годишната наемна цена за първата година е в размер на 121 хил.лв. За всяка следваща година, годишната наемна цена се индексира, съгласно Методиката за определяне на минималния размер на наемната цена за морските плажове по реда на чл.8, ал.2 и 3 от ЗЧУК, приета с Постановление №9 от 19.01.2015 г. Групата е предоставила безусловна и неотменяема банкова гаранция в размер на 30% от наемната цена за първата година. За всяка следваща година от договора за наем, гаранцията е в размер на 30% от индексиранията за годината цена и се внася до 31 март на съответната година.

Според този договор Групата има следните права и задължения:

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

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

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

Концесионерът има следните задължения:

- (а) да осигури свободен и безплатен достъп на всички лица до плажната ивица;
- (б) да осигури спасители и медицински услуги на плажа;
- (в) обезопасяване на прилежащата на обекта на концесия акватория с ширина 200 м;
- (г) санитарно-хигиенно поддържане;
- (д) опазване на обществения ред;
- (е) да одобрява проекти за преместваеми обекти и други съоръжения на плажа, съгласувайки ги със съответните власти. Да не извършва и да не допуска извършване на незаконно строителство и/или поставяне на неодобрени преместваеми обекти и съоръжения върху обекта на концесия и прилежащата му акватория;
- (ж) да извършва безусловно, точно и в срок дължимите концесионни плащания;
- (з) застрахова активите, предмет на концесионния договор;
- (и) да не уврежда околната среда
- (й) да осигурява банкова гаранция за изпълнение на годишното концесионно възнаграждение в размер на 50% от дължимото концесионно възнаграждение за предходната година с включен ДДС, както гаранция за добро изпълнение на останалите задължения по договора в размер на 30% от

дължимото концесионно възнаграждение за предходната година с включен ДДС. Гаранциите се предоставят в срок до 31 декември на годината, предхождаща обезпечаваната договорна година и са със срок на валидност до 31 януари на годината, следваща обезпечената договорна на следващата година.

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

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

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

(а) еднократно, при получаване на концесионните права

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

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

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

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

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

## **26. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И 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

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

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

Покупки от свързани лица	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Бряст Д АД	483	23
<b>Общо</b>	<b>483</b>	<b>23</b>

Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложения № 7, 10, 15 и 16.

## 27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

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

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

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

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

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

#### **Валутен риск**

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

#### **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 ипотечи 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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Общо заеми и лизинг	86387	90095
<b>Намалени с парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>(7311)</b>	<b>(11794)</b>
<b>Нетен дълг</b>	<b>79076</b>	<b>78301</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>477123</b>	<b>477145</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>556199</b>	<b>555446</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>14,22%</b>	<b>14,10%</b>

## **28. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ**

### **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 6842 хил.лв.

Предоставени 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. – 1713 хил.лв.

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

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

Издадени банкови гаранции в полза на Министерството на Туризма от името на Бялата Лагуна ЕАД в размер на 8 хил.лв. със срок до 31.01.2024г

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.

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

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