

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

---

**1. Информация за дружеството**

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

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

**Седалище и адрес на управление:**

с.Оброчище 9630

к.к. Албена , Административна сграда

обл. Добрич

България

**1.1. Собственост и управление**

**Структура на капитала**

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

<b>Акционери</b>	<b>31 декември 2021 година</b>	
	<b>Брой акции</b>	<b>Акционерно участие в %</b>
Албена Холдинг АД	2 728 964	63.86%
УПФ Доверие	265 359	6.21%
ЗУПФ Алианс България	166 180	3.89%
Албена АД	40 384	0.95%
Други юридически лица	486 044	11.37%
Физически лица	586 195	13.72%
<b>Общо</b>	<b>4 273 126</b>	<b>100%</b>

**Управление**

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

Членовете на Съвета на директорите са 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 Годорова – Член и зам.председател на СД

Красимир Веселинов Станев – Член и Изпълнителен директор

Пламен Гочев Димитров – Член

Ди Ви Консултинг ЕООД - Член

Дружеството се представлява от Красимир Веселинов Станев - Изпълнителен директор.

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

---

**Лица, натоварени с общо управление**

**Одитен комитет**

Мария Нунева

Гинка Йорданова

Янко Каменов

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

Недялка Петрова Великова

Красимир Веселинов Станев

Маргита Петрова Тодорова

Иван Колев Калинков – починал към датата на изготвяне на отчета

Еленка Антонова Атанасова

**1.2. Предмет на дейност**

Дейността на Дружеството включва:

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

**2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

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

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

*(а) Нови и изменени стандарти*

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2020 година и не са приети за по ранно прилагане от дружеството.

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

---

- Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ – определение за същественост. Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост“, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропусната, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“. Налице са три нови аспекта от определението, които следва да бъдат отбелязани: а) ”прикриване” – настоящото определение се фокусира само върху пропускане и неточно представяне. Заключение на СМСС е, че прикриването на съществена информация може да има същия ефект като пропускане на съществена информация; б) „очакване в разумна степен да се повлияе на решенията на основните потребители” – настоящото определение се отнася до „би могло да повлияе”, което според СМСС може да се приеме, че се изисква твърде много информация, тъй като почти всичко „би могло да повлияе” върху решенията на някои потребители, дори вероятността да е минимална; и в) ”основни потребители” (съществуващи или потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори) – настоящото определение се отнася до „потребители”, което според СМСС може да бъде прието твърде широко, т.е. да се вземат предвид всички възможни ползватели на финансовите отчети, когато се решава каква информация да се оповести. Също така, посочват се изрично пет начина за прикриване на съществена информация: а) използване на език за съществен елемент, който е уклончив или неясен; б) информация за съществен елемент, сделка или събитие, която е разпръсната на различни места във финансовите отчети; в) несходни елементи, сделки и събития, по същество, които неподходящо са представени съвкупно; г) сходни елементи, сделки и събития, които неподходящо са представени самостоятелно; и д) съществена информация е скрита чрез несъществена информация до такава степен, че става неясно коя информация е съществена. Също така промените поясняват, че адресирането към неясна информация има същия ефект както при пропусната или липсваща информация, както и че предприятието оценява съществеността в контекста на финансовия отчет в неговата цялост.
- Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане и съответни промени в референциите към нея в различни МСФО. Тези промени в Рамката включват преработени изцяло дефиниции за „актив” и „пасив”, както и нови насоки и концепции за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва да се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката.
- Изменение на МСФО 9 „Финансови инструменти“, МСС 39 „Финансови инструменти: Признаване и оценяване“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“. Тези промени са свързани с произтичащата несигурност от реформата на базовите лихвени проценти, предприета от Съвета за финансова стабилност към Г20. Тази реформа е насочена към замяна на съществуващите и използвани като базови, в сделките с финансови инструменти, междубанкови лихвени проценти (Например: Libor, Euribor, Tibor), с алтернативни базови лихвени проценти, основаващи се на междубанкови пазари, както и за разработване на алтернативни

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

---

базови лихвени проценти, които са почти безрискови. Целта е да се преодолеят последиците върху финансовото отчитане от реформата на базовите лихвени проценти, през периода преди замяната на съществуващ базов лихвен процент с алтернативен базов лихвен процент. Измененията предвиждат временни и ограничени изключения от изискванията за отчитане на хеджирането по МСС 39 и МСФО 9, които осигуряват условия дружествата да продължат да са в съответствие с изискванията на двата стандарта, при игнориране ефекта на реформата.

- Изменения на МСФО 16 в сила на 1 юни 2020 г. „Отстъпки по наем в контекста на Covid-19“. С изменението на МСФО 16 се предвижда незадължително, временно, свързано с COVID-19 оперативното облекчение за лизингополучателите, които се възползват от кредитна ваканция по лизинговите плащания, без да се засяга значимостта и приложимостта на отчитаната от дружествата финансова информация.

От възприемането на тези стандарти, изменения и/или тълкувания, практически приложими за годишни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2020 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

*(а) Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС:*

- МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт,
- 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.
- Изменение на МСФО 3 „Бизнес комбинации“ – Определение за бизнес (в сила за бизнес комбинации за които датата на придобиване е на или след началото на годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2020 г. и за придобиване на актив, възникващо на или след началото на този период). Тази промяна касае даденото в приложенията към стандарта определение за „бизнес“ и е свързана с трудностите, които придобиващото предприятие среща в преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи. Изменението цели: а) да изясни, че за да бъде определен като бизнес, придобитият набор от дейности и активи трябва да включва като минимум вложените ресурси и оперативни процеси, които заедно водят до създаването на продукт; б) да се стеснят дефинициите за „бизнес“ и за „продукт“, като се съсредоточат до стоките и услугите, предоставяни на клиент и като се снесе фокусът върху способността за намаляване на разходите; в) да добави насоки и илюстративни примери, които да помогнат на предприятията в преценката дали е придобит оперативен процес; г) да премахне изискването за оценка за това дали пазарните участници са в състояние да заменят липсващите ресурси и оперативни процеси в придобиваното предприятие, за да продължат да създават

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

продукт, и д) да се добави опцията за т.нар. тест за концентрация, който позволява опростена оценка за това, дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес, или не.

- Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал). 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.
- Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ – Класификация за задълженията като текущи и нетекущи, издадено на 23 януари 2020.

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

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

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

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

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

Настоящият финансов отчет е междинен индивидуален финансов отчет на дружеството.

## **2.2. Консолидиран финансов отчет**

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

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

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

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

#### *Въздействие на COVID – 19*

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

Неблагоприятното въздействие на COVID-19 за туризма продължи и през Сезон Лято'2021, като се ограничи постъпленията от продажби на туристически и други услуги, които дружеството ежегодно и обичайно предоставя. COVID-19 повлия върху дължината на туристическия сезон и промени структурата на продажбите по пазари. Наложените ограничения за организиране на конгресни събития, семинари и тиймбилдинги ще нямалат възможността на дружеството да реализира значителни приходи през последното тримесечие на годината.

Ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните ефекти.

### **2.4. Сравнителни данни**

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

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

### **2.5. Отчетна валута**

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев.

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

От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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

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

## **2.6. Приблизителни счетоводни оценки**

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

## **2.7. Справедлива стойност**

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

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

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

Определяне на справедлива стойност при пазари с ниско ниво на активност

При пазари с ниско ниво на активност:

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

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

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

---

оценката, като:

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

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

- Физически възможно
- Правно допустимо
- Финансово осъществимо

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

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

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

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

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

Ако пазарната активност спада се използват методи за оценяване.

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

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

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

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

Всички активи и пасиви, за които се измерва справедливата стойност или са оповестени във финансовите отчети се категоризират в йерархията на справедливата стойност, описана както следва, на базата на най-ниското ниво вход,



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

---

който е от значение за оценяването на справедливата стойност като цяло.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Към датата на всеки годишен финансов отчет ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на имоти, машини и съоръжения. Ако са налице такива индикатори че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без

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

разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв освен ако тя не надхвърля неговия размер и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

***Обезценка на вземания***

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

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

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

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

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

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

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

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

В резултат на направените изчисления към 31 декември 2020г. е призната обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия в размер на 1826 хил.лв. (*Приложения б и 7*).

***Справедлива стойност***

***Преценка на сгради от ИМС***

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

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

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

Приложени средни величини на пряко или косвено наблюдаеми входящи данни:

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

Преоценената стойност на сградите е докладвана в Приложение № 3.

***Преценка на инвестиционни имоти***

Дружеството е приело да оценява инвестиционните имоти по справедлива стойност. Прието е преоценката на инвестиционните имоти до тяхната справедлива стойност да се извършва ежегодно. Към 31.12.2020г. със съдействието на независим лицензиран оценител Атанас Атанасов със Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100100765/14.12.2009г., Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на машини и съоръжения № 300100771/17.11.2014г. и Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения № 810100341/16.08.2011г. чрез «Кантора Акорд Плюс» ООД е извършена оценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност. При оценката (*Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности*) са приложени следните основни подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност: за земите „Метод на пазарните аналози”, за сгради „Метод на възстановителната/вещната стойност” и “Метод на пряката капитализация (приходна стойност)”.

Приложени средни величини на пряко или косвено наблюдаеми входящи данни:

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

- при Метода на вещната стойност – цена на ново строителство от 80 лв./кв.м. до 1450 лв./кв.м., допълнителни разходи до 6,8% и отбив за строителни недостатъци, техническа и икономическа обезценка;
- при Метода на пряката капитализация – месечен наем на кв.метър площ от 2лв./кв.м. до 12лв./кв.м., коригиран с разходи за стопанисване 10 %, несъбираемост на наема 20 % и строителни недостатъци при използван дисконтов фактор от 6 % до 10% за различните типове сгради;
- при Метода на пазарните аналози за оценка на земите (земеделски земи и регулирани терени) – пазарна цена от 1лв./кв.м. до 16лв./кв.м, коригирана с корекционни коефициенти за площ, категория, статут и местоположение на земите.

От преоценката на инвестиционните имоти до справедлива стойност към 31 декември 2020 г. е призната печалба в размер на 708 хил.лв и загуба от обезценка в размер на 739 хил.лв.

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

***Приблизителна оценка за отсрочени данъци***

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

Що се отнася до отсрочени данъчни активи реализирането им в крайна сметка зависи от облагаемия доход, който ще е на разположение в бъдеще. Отсрочените данъчни активи се признават само когато е вероятно, че ще има облагаема печалба, срещу която може да се усвои отсроченият данъчен актив и е вероятно, че Дружеството ще реализира достатъчно облагаем доход в бъдещи периоди, за да оползотвори намалението при плащането на данък. Това означава, че Дружеството прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразяват промяната в обстоятелствата, както и данъчни разпоредби. Освен това измерването на отсрочен данъчен актив или пасив отразява начина, по който дружеството очаква да възстанови балансовата стойност на актива или уреди пасива (*Приложение 31*).

***Провизии***

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

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

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

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

#### ***Условни активи и пасиви***

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

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

#### ***Актьорски предположения за доходи при пенсиониране***

Плановете за доходи могат да бъдат сложни понеже се изискват актьорски 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 актьорски печалби и загуби. Задълженията по дефинирани/конкретни доходи се измерват с помощта на кредитния метод на прогнозните единици, според който Дружеството трябва да направи надеждна оценка на размера на обезщетенията, които са спечелени в замяна на предоставени услуги в текущия и предходни периоди, използвайки актьорски техники.

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

В резултат кредитния метод на прогнозните единици включва поредица от актьорски 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 актьори (*Приложение 19*).

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

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

#### **Първоначално придобиване**

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за

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

първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

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

**Последващо оценяване .**

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

**Последващи разходи**

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

**Амортизация**

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

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

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

**Разходи по заеми**

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

**2.9.2. Нематериални активи**

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

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават

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

---

характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

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

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

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

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

### **2.9.3. Инвестиционни имоти**

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

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

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

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

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

В отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход се отчитат приходи от инвестициите само дотолкова, доколкото се получава дял от натрупаната печалба на дружеството, в което е инвестирано, под формата на дивиденди. Притежаваните от Дружеството инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

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

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

#### **2.9.5. Финансови инструменти**

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

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

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

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

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

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

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на



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

финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

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

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

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

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

#### **Класификация и последваща оценка**

##### Финансови активи

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е както събиране на договорни парични потоци, така и продажби на финансови активи, и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са

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

единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

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

*Обезценка*

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

*Модифицирани финансови активи*

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

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

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

<b>Етап 1</b>	<b>Етап 2</b>	<b>Етап 3</b>
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чийто 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, чийто 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.

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

---

*Оценяване на очаквани кредитни загуби*

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

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

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

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

Моделът за матрично провизиране включва:

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

*Коректив за загуби*

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

*Финансови пасиви*

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

**Лихви, дивиденди, загуби и печалби**

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

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

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

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

**2.9.6. Материални запаси**

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

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

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

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци

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

#### **2.9.8. Лизинг**

##### *Лизинг*

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

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

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

##### *Лизингополучател*

##### *Първоначално признаване и оценяване*

Лизингополучателят признава “актив с право на ползване” и задължение за лизинг на датата на стартиране на всеки лизинг, т.е. когато той е на разположение за използване. Изключение от това правило са краткосрочни лизингови

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

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, дискотирана с лихвения процент заложен в договора или с диференциалния лихвен процент по привлечен капитал на наемателя.

*Последващо оценяване*

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

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

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

*Лизингодател*

**Финансов лизинг**

*Първоначално признаване и оценяване*

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

*Последващо отчитане*

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

**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.

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

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

#### **2.9.9. Обезценка**

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

#### **2.9.10. Провизии**

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

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

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

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

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което е определено с чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноските за фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, ДЗПО и за здравно осигуряване през 2021 г. и 2020 г. е в размер на 32,30 % за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ” за 2021 г. в размер на 0,4% (за 2020 г. размерът е 0,4%).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, фонд “ТВРС”, 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.

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

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

- ✓ неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- ✓ поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на brutното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);
- ✓ при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от brutното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- ✓ при пенсиониране – от 2 до 6 brutни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- ✓ за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

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

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

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

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

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

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

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

---

**2.9.12. Приходи**

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

**Приходи от договори с клиенти**

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

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

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

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

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

*Приходи от продажба на пакетни туристически услуги*

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

*Приходи от други продажби, съпътстващи туристическата дейност*

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



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

---

*Приходи от продажби на продукция и стоки*

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

*Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи*

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

*Променливо възнаграждение и промени в цената на сделката*

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

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

*Възнаграждение, дължимо на клиента*

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

*Плащания по договори с клиенти*

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

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

*Оповестяване*

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

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

---

**Финансови приходи**

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

**2.9.13. Разходи**

**Оперативни разходи**

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

**Финансови разходи**

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

**2.9.14. Корпоративен данък**

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

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

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

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

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

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

**2.9.15. Дарения от правителството**

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

**2.9.16. Акционерен капитал и резерви**

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

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

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

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

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

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

Преоценъчният резерв – сгради и земя е формиран от:

а)положителната разлика между балансовата стойност на сградите и техните справедливи стойности към датата на извършване на всяка преоценка; и

б)положителната разлика между балансовата стойност на имоти, отчитани в групата “имоти, за използване в собствена дейност”, и тяхната справедлива стойност на датата, на която те се трансферират в групата на “инвестиционни имоти”.

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

Разпределение на дивиденди

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

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

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

Дружеството има един единствен сегмент на отчитане. Дружеството развива своята дейност в България. Основен

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

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

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

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

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

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новозададените 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**

	Земи	Сгради	Машини и съоръжения	Стопански инвентар и други	Транспортни средства	Растения носители	Активи в процес на изграждане	Общо
<b>2020 година</b>								
<b>Отчетна стойност</b>								
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>26694</b>	<b>328816</b>	<b>129632</b>	<b>44428</b>	<b>8837</b>	<b>627</b>	<b>10714</b>	<b>549748</b>
Постъпили			131				8687	8818
Транкфер към ИМС		99	1027	410			(1 536)	0
Отписани			(275)	(126)	(5)			(406)
Преоценка		(39 290)						(39 290)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>26694</b>	<b>289625</b>	<b>130515</b>	<b>44712</b>	<b>8832</b>	<b>627</b>	<b>17865</b>	<b>518870</b>
<b>Амортизация</b>								
<b>Салдо към 1 януари</b>		<b>33827</b>	<b>78748</b>	<b>33430</b>	<b>3335</b>	<b>98</b>	<b>0</b>	<b>149438</b>
Начислена за периода		7520	6192	3426	792	25		17955
Отписана за периода			(273)	(123)	(5)			(401)
Преоценка		(40 033)						(40 033)
<b>Салдо към 31 декември</b>		<b>1314</b>	<b>84667</b>	<b>36733</b>	<b>4122</b>	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>126959</b>
<b>Преносна стойност на 1 януари</b>	<b>26694</b>	<b>294989</b>	<b>50884</b>	<b>10998</b>	<b>5502</b>	<b>529</b>	<b>10714</b>	<b>400310</b>
<b>на 31 декември</b>	<b>26694</b>	<b>288311</b>	<b>45848</b>	<b>7979</b>	<b>4710</b>	<b>504</b>	<b>17865</b>	<b>391911</b>

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

**2021 година**

Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари	<u>26694</u>	<u>289625</u>	<u>130515</u>	<u>44712</u>	<u>8832</u>	<u>627</u>	<u>17865</u>	<u>518870</u>
Постъпили			187				1577	1764
Транкфер към ИМС	75	208	189	52			(524)	0
Отписани			(230)	(371)				601
Салдо към 31 декември	<u>26769</u>	<u>289833</u>	<u>130661</u>	<u>44393</u>	<u>8832</u>	<u>627</u>	<u>18918</u>	<u>520033</u>
Амортизация								
Салдо към 1 януари	<u>0</u>	<u>1314</u>	<u>84667</u>	<u>36733</u>	<u>4122</u>	<u>123</u>	<u>0</u>	<u>126959</u>
Начислена за периода		6508	5810	3388	784	25		16515
Отписана за периода			(223)	(371)				(594)
Салдо към 31 декември		<u>7822</u>	<u>90254</u>	<u>39750</u>	<u>4906</u>	<u>148</u>	<u>0</u>	<u>142880</u>
Преносна стойност на 1 януари	<u>26694</u>	<u>288311</u>	<u>45848</u>	<u>7979</u>	<u>4710</u>	<u>504</u>	<u>17865</u>	<u>391911</u>
на 31 декември	<u>26769</u>	<u>282011</u>	<u>40407</u>	<u>4643</u>	<u>3926</u>	<u>479</u>	<u>18918</u>	<u>377153</u>

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

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Сгради	167402	112691
<b>Общо</b>	<u>167402</u>	<u>112691</u>

**4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	В процес на придобиване BGN'000	Общо BGN'000
<b>Салдо към 31.12.2019</b>	<u>26797</u>	<u>10466</u>	<u>307</u>	<u>37570</u>
Новопридобити инвестиционни имоти		8	10	18
Отписани инвестиционни имоти	-1769			-1769
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - увеличение	28	680		708
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - намаление	-30	-709		-739
<b>Салдо към 31.12.2020</b>	<u>25026</u>	<u>10445</u>	<u>317</u>	<u>35788</u>
Новопридобити инвестиционни имоти			47	47
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - увеличение	214	193		
Ефект от оценка до справедлива стойност, отчетена в печалби и загуби - намаление	-5	-32		
Отписани инвестиционни имоти				0
<b>Салдо към 31.12.2021</b>	<u>25235</u>	<u>10606</u>	<u>364</u>	<u>36205</u>

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

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

**5. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

	Програмни продукти	Други	В процес на придобиване	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>2020 година</b>				
<b>Отчетна стойност</b>				
Салдо към 1 януари	2171	1250		3421
Постъпили	3			3
Салдо към 31 декември	2174	1250	0	3424
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари	1951	935		2886
Начислена за периода	63	105		168
Салдо към 31 декември	2014	1040	0	3054
<b>Преносна стойност</b>				
на 1 януари	<u>220</u>	<u>315</u>	<u>0</u>	<u>535</u>
на 31 декември	<u>160</u>	<u>210</u>	<u>0</u>	<u>370</u>
<b>2021 година</b>				
<b>Отчетна стойност</b>				
Салдо към 1 януари	2174	1250	0	3424
Постъпили	15		11	26
Отписани	(16)	(33)		(49)
Салдо към 31 декември	2173	1217	11	3401
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари	2014	1040	0	3054
Начислена за периода	59	95		154
Отписана за периода	(16)	(33)		(49)
Салдо към 31 декември	2057	1102	0	3159
<b>Преносна стойност</b>				
на 1 януари	<u>160</u>	<u>210</u>	<u>0</u>	<u>370</u>
на 31 декември	<u>116</u>	<u>115</u>	<u>11</u>	<u>242</u>

**6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	31 декември 21 BGN'000	31 дек 20 BGN'000
Стойност в началото на периода	127970	127646
Обезценка	(3952)	(3 952)
Новопридобити		5
Увеличение на капитала в дъщерни предприятия	100	956
Продажба		(637)
<b>Стойност в края на периода</b>	<u>124118</u>	<u>124018</u>

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

---

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:**

	Процент на инвестицията	
	31 дек 21	31 дек 20
Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	100	100
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	100	100
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	100	100
Приморско клуб ЕАД - гр.Приморско	100	100
Алфа консулт 2000 ЕООД	100	100
Бялата лагуна ЕАД - с.Топола, община Каварна	100	100
Интерскай АД – с. Лесново, Елин Пелин	99.99	99.99
Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	100	100
Идис АД – гр. Варна	98.06	98.06
Албена автотранс АД - к.к. Албена	98.23	98.23
Екоагро АД – к.к. Албена	97.70	97.70
Екострой АД – гр.Добрич	67	67
Тихия кът АД – гр.Балчик	75	75
Перпетуум Мобиле БГ АД – к.к. Албена	45.04	45.04

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:**

	Процент на инвестицията	
	31 дек 21	31 дек 20
Хотел де Маск АД – Анзер, Швейцария	89.43	89.43
Визит България ЕООД – Румъния	100	100
Фламинго Турс ЕООД – Германия	100	100

**Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:**

	Процент на инвестицията	
	31 дек 21	31 дек 20
Актив СИП ООД - дъщерно дружество на Екострой АД	67	67
Ахтопол Ризорт ЕАД- дъщерно дружество на Идис АД	100	100

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

Предметът на дейност на дъщерните предприятия е както следва:

**Дъщерни предприятия регистрирани в страната:**

Медицински център Медика Албена ЕАД – к.к. Албена	Специализирана извънболнична дейност
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД – к.к. Албена	Специализирана болнична помощ
Албена тур ЕАД – к.к. Албена	Туристическа агентска и туроператорска дейност

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

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

**Дъщерни предприятия регистрирани в чужбина:**

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

**Дъщерни предприятия на Дъщерните дружества:**

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

Деятелността на дружество Визит България ЕООД е замразена.

**7. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	31 декември 21 BGN'000	31 декември 20 BGN'000
Стойност в началото на периода	233	233
Стойност в края на периода	<u>233</u>	<u>233</u>

**Асоциирани предприятия регистрирани в страната:**

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

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



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

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

	<b>31 декември 21</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 декември 2020</b> <b>BGN'000</b>
Алианц България АД	10	10
Химко АД	1	1
Птици и птичи продукти АД	19	19
Обезценка	(19)	(19)
Градус АД	2	2
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

**9. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ ЗА НЕТЕКУЩИ АКТИВИ**

	<b>31 дек 21</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 дек 20</b> <b>BGN'000</b>
Вземания от свързани лица за доставка на ИМС в т.ч.:	<b>0</b>	<b>0</b>
- Екострой АД		
- Бряст Д АД		
Вземания от трети страни за доставка на ИМС	<b>1149</b>	<b>1375</b>
<b>Общо</b>	<b>1149</b>	<b>1375</b>

**10. НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	<b>31 дек 21</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 дек 20</b> <b>BGN'000</b>
Вземания по предоставени заеми	41258	19224
Обезценка	(3 787)	(2 908)
Допълнителна парична вноска	880	880
Обезценка	(377)	(377)
<b>Общо</b>	<b>37974</b>	<b>16819</b>

Предоставени са допълнителни парични вноски на Фламинго Турс ЕООД.

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

	<b>31 дек 21</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 дек 20</b> <b>BGN'000</b>
Приморско клуб ЕАД	774	990
Бялата Лагуна АД	36609	14727
МЦ Медика Албена ЕООД	60	110
Хотел де Маск АД	0	236
Албена Автотранс АД	0	219
Физически лица	28	34
	<b>37471</b>	<b>16316</b>

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

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

запис на заповед, със срок на погасяване 2022г. Заемът към МЦ Медика Албена ЕАД е с фиксиран лихвен процент, необезпечен със срок на погасяване до 2023г.

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

**11. ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ**

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

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

**12. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ**

	<b>31 дек 21</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 дек 20</b> <b>BGN'000</b>
Суровини, материали и консумативи	2230	2374
Стоки	953	1449
Горива	68	65
Незавършено производство	142	13
Други стоки	1178	437
<b>Общо</b>	<b>4571</b>	<b>4338</b>

**13. ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	<b>31 дек 21</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 дек 20</b> <b>BGN'000</b>
Вземания по предоставени заеми	2280	898
Обезценка	(1251)	(64)
	<b>1 029</b>	<b>834</b>
Вземания по продажби	1134	417
Обезценка на несъбираеми вземания	(369)	(149)
	<b>765</b>	<b>268</b>
Вземания по предоставени аванси	200	294
Обезценка	(55)	(55)
	<b>145</b>	<b>239</b>
<b>Общо</b>	<b>1 939</b>	<b>1 341</b>

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

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

<b>Вземания по предоставени заеми:</b>	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приморско клуб ЕАД	201	245
Албена Автотранс АД	219	199
Бялата Лагуна ЕАД	551	382
Идис АД	33	
Хотел де Маск АД	20	
Физически лица	5	8
<b>Общо</b>	<b>1029</b>	<b>834</b>

Заемите са предоставени в лева и евро.

<b>Вземания по продажби:</b>	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Фламинго турс ЕООД	205	
Еко агро АД	205	6
Екострой АД	1	
Бялата Лагуна ЕАД	141	120
Актив СИП ООД	2	0
Приморско клуб ЕАД	47	2
МЦ Медика Албена ЕООД	11	4
СБР Медика Албена ЕООД	152	136
Интерскай АД	1	
<b>Общо</b>	<b>765</b>	<b>268</b>

<b>Вземания по предоставени аванси:</b>	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Еко агро АД	145	194
Актив СИП	0	0
МЦ Медика Албена ЕООД		45
Екострой АД	0	
<b>Общо</b>	<b>145</b>	<b>239</b>

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

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Движение в обезценките на вземания от свързани предприятия</b>		
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>3498</b>	<b>3698</b>
Увеличение(намаление) на коректива признато в печалби или загуби за годината		(200)
<b>Салдо към 31 декември/31 декември</b>	<b>3498</b>	<b>3498</b>

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

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

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

**14. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ**

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Вземания от клиенти по продажби	3545	3516
Обезценка на несъбираеми вземания	(3 253)	(3 491)
	<u>292</u>	<u>25</u>
Предоставени аванси (+предплатени разходи)	1616	765
<b>Общо</b>	<b><u>1908</u></b>	<b><u>790</u></b>

**15. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ**

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Данъци за възстановяване	151	220
Вземания за финансиране	360	235
Съдебни и присъдени вземания	32	32
Други вземания	324	256
<b>Общо</b>	<b><u>867</u></b>	<b><u>743</u></b>

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

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Движение в обезценките на вземания от несвързани предприятия</b>		
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b><u>3641</u></b>	<b><u>3602</u></b>
Увеличение(намаление) на коректива признато в печалби или загуби за годината		39
<b>Салдо към 31 декември/31 декември</b>	<b><u>3641</u></b>	<b><u>3641</u></b>

**16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Парични средства в безсрочни депозити	6030	3256
Парични средства в брой	64	35
Блокирани парични средства	29	23
<b>Общо</b>	<b><u>6123</u></b>	<b><u>3314</u></b>

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

Блокираните парични средства представляват банкови депозити за гаранции по договори за концесии в размер на 76 хил.лв.

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

	<b>31 дек 21</b> BGN'000	<b>31 дек 20</b> BGN'000
Парични средства в брой и в банки	6123	3314
Намаление: салда на парични средства с ограничено ползване	(29)	(23)
<b>Общо</b>	<b>6094</b>	<b>3291</b>

**17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

	<b>31 дек 21</b> BGN'000	<b>31 дек 20</b> BGN'000
Основен акционерен капитал	4273	4273
Изкупени собствени акции	(1 975)	(1 975)
Преоценъчен резерв на сгради	93462	93462
Преоценъчен резерв на инвестиционни имоти	9182	9182
Законови резерви	427	427
Резерви от актюерски печалби и загуби	-	23
Допълнителен резерв	216579	226844
Неразпределена печалба	155731	155503
Текуща печалба	2928	(10 265)
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>480607</b>	<b>477474</b>

**Основен акционерен капитал**

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

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

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

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

**Преоценъчни резерви**

Преоценъчният резерв на сгради към 31.12.2021 г. е в размер на 93462 хил.лв. (към 31.12.2020 г. – 93462 хил.лв), нетно от данъци и възниква след 2002г. като резултат от възприемането на алтернативно счетоводно третиране на МСС 16 за последваща оценка на сградите на дружеството по справедлива стойност.

Преоценъчният резерв, формиран от прекласифициране на земи и сгради от имоти, машини и съоръжения към инвестиционни имоти е в размер на 9182 хил.лв. (към 31.12.2020 г.- 9182 хил.лв.)

**Законови резерви**

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

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

**Резерви от актюерски печалби и загуби**

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

**Допълнителни резерви**

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на дружеството – 216579 хил.лв. (към 31.12.2020 г. – 226844 хил.лв.).

**Неразпределена печалба**

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 155731 хил.лв и печалба от текущия отчетен период в размер на 2928 хил.лв.

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

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
Получени банкови заеми	72763	56502
Задължения по финансов лизинг	9	252
<b>Общо</b>	<b>72772</b>	<b>56754</b>

Получените инвестиционни заеми в лева са договорени при лихвен процент определен на база Референтен лихвен процент и ОЛП на БНБ плюс надбавка.

Обезпеченията по заеми са оповестени в Приложение 3.

**Задължения по лизинг**

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

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

	<b>31 дек 21</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 дек 20</b> <b>BGN'000</b>
<b>Минимални лизингови вноски по периоди:</b>		
До 1 година	256	206
От 2 до 5 години	9	254
<b>Общо:</b>	<b>265</b>	<b>460</b>
<b>Очаквана сума на лихвата</b>	<b>(3)</b>	<b>(9)</b>
	<b>262</b>	<b>451</b>
<b>Сегашна стойност на минималните лизингови вноски</b>		
От тях:		
<b>Текущи</b>	<b>253</b>	<b>199</b>
<b>Нетекущи</b>	<b>9</b>	<b>252</b>

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

**19. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Провизии за задължения към персонала при пенсиониране	172	210
Провизия на задължения	611	611
<b>Общо</b>	<b>783</b>	<b>821</b>

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

Задължения към персонала при пенсиониране включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2020 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране. За определяне на тези задължения дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер Ангел Костов Терзиев Лиценз № 03-АО/19.04.2007 г.

**20. НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Пасиви по договори с клиенти	253	2167
Задържани суми за гаранционни ремонти	1159	2317
Задължения към доставчици	0	103
<b>Общо</b>	<b>1412</b>	<b>4587</b>

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

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Получени банкови заеми	9885	10825
Задължения по финансов лизинг	243	199
<b>Общо</b>	<b>10128</b>	<b>11024</b>

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

**22. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Задължения към доставчици	0	367
Задържани суми за гаранционни ремонти	0	100
<b>Общо</b>	<b>0</b>	<b>467</b>

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

<b>Задължения по доставки:</b>	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Екострой АД	0	237
Бряст Д АД	0	130
	<b>0</b>	<b>367</b>

<b>Задържани суми за гаранционни ремонти:</b>	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Екострой АД	0	100
<b>Общо</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

**23.ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Пасиви по договори с клиенти	2414	2476
Задължения по доставки	443	411
Задържани суми за гаранционни ремонти	131	59
Задължения по получени заеми	501	
<b>Общо</b>	<b>3489</b>	<b>2946</b>

Полученият заем е от Тихия кът АД и е със срок на погасяване 31.12.2021 г. с фиксиран лихвен процент.

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

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Албена тур ЕАД	2414	2208
Фламинго Турс ЕООД		68
Еко Агро АД		200
<b>Общо</b>	<b>2414</b>	<b>2476</b>

<b>Задължения по доставки:</b>	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Албена Автотранс АД	17	57
Екострой АД	254	126
Албена тур ЕАД	20	72
Интерскай АД		2
Приморско клуб ЕАД		
Фламинго Турс ЕООД		21
Тихия кът АД		
Перпетуум мобиле БГ АД		
Медицински център Медика Албена ЕАД	21	
Еко Агро АД		
Бряст Д АД	131	133
<b>Общо</b>	<b>443</b>	<b>411</b>



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

<b>Задържани суми за гаранционни ремонти:</b>	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Екострой АД	130	27
Бряст Д АД	1	32
<b>Общо</b>	<b>131</b>	<b>59</b>

**24. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Задължения към доставчици	1468	2425
Пасиви по договори с клиенти	2652	5388
Задържани суми за гаранционни ремонти	648	883
Задължения за дивиденди	487	722
Данъчни задължения	126	84
Други задължения	125	41
<b>Общо</b>	<b>5506</b>	<b>9543</b>

<b>Данъчни задължения:</b>	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Корпоративен данък		
Данък недвижими имоти		
Данък върху добавената стойност		
Данък върху доходите на физическите лица	78	61
Данъци върху разходите	44	23
Туристически данък	1	
Такса депо отпадъци	3	
<b>Общо</b>	<b>126</b>	<b>84</b>

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

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Заплати и възнаграждения в т.ч.	549	347
<i>Тантиеми, дължими до 12 м.</i>	26	44
Задължения за социално и здравно осигуряване	169	98
Неизползвани отпуски	86	60
Социални и здравни осигуровки върху отпуските	16	11
<b>Общо</b>	<b>820</b>	<b>516</b>

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

**26. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ**

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от продажба на туристически услуги (пакети)	43183	23096
Приходи от други продажби съпътстващи туристическата дейност	6115	3736
Приходи от наеми	2500	2067
Други приходи	<u>1</u>	<u>18</u>
<b>Общо</b>	<b><u>51799</u></b>	<b><u>2891</u></b>

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

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	370	(31)
- загуби от справедлива стойност	(37)	(739)
- печалби от справедлива стойност	407	708
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения		2256
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения		(1 772)
<b>Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения</b>	<b>0</b>	<b>484</b>
Приходи от продажба на материали		3
Отчетна стойност на продадените материали		
<b>Печалба от продажба на материали</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Излишъци на материални запаси	230	185
Получени обезщетения	125	3
Приходи от финансираня	6 016	3 800
Продаден малотраен инвентар	36	47
Продаден дървесен материал	76	
Приходи от неустойки		1
Разлика цена на вода		72
Учредено право на строеж		55
Отписан изадължения		33
Други	<u>1 564</u>	<u>48</u>
<b>Общо</b>	<b><u>8 417</u></b>	<b><u>4 700</u></b>

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

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разходи за материали	5798	3145
Разходи за външни услуги	8885	8915
Разходи за персонала	14517	9974
Разходи за амортизации	16669	18123
Други оперативни разходи	2586	1051
Себестойност на продадените стоки	8456	4353
Изменение на запасите от продукция	<u>(142)</u>	<u>163</u>
<b>Общо</b>	<b><u>56769</u></b>	<b><u>45724</u></b>

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

---

**29. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Заплати на персонала (без управленския)	11236	8006
Възнаграждения на управленския персонал	742	572
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	1950	1385
Социални придобивки и надбавки	549	76
Неизползвани отпуски	86	60
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	16	11
Обезщетения при пенсиониране – начислени/(изплатени)	(62)	(136)
<b>Общо</b>	<b>14517</b>	<b>9974</b>

**30. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Положителни разлики от операции с инвестиции		1502
Приходи от дивиденди	349	2094
Приходи от лихви по заеми	575	310
Положителни валутни курсови разлики	325	6
<b>Общо</b>	<b>1249</b>	<b>2357</b>

**31. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	<b>31 дек 21</b>	<b>31 дек 20</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разходи за лихви по заеми	1398	1478
Обезценка на инвестиции		1826
Разходи за такси по банкови заеми	351	38
Разходи за лихви по финансов лизинг	12	14
Отрицателни валутни курсови разлики	7	15
<b>Общо</b>	<b>1768</b>	<b>3371</b>

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

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

**Отсрочени данъчни активи и пасиви**

Активи по отсрочени данъци	временна	данък	Изменение за	Изменение за	временна	данък
	разлика		сметка на печалби и загуби	сметка на друг всеобхватен доход	разлика	
	31.12.2021	31.12.2021	2021	2021	31.12.2020	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Обезценка на инвестиции	(3976)	398			(3976)	398
Начисления за персонал	(493)	49			(493)	49
Обезценка на вземания	(7194)	720			(7194)	720
Провизия на задължение	(611)	61			(611)	61
Данъчна загуба	(12714)	1271			(12714)	1271
<b>Общо</b>	<b>(24989)</b>	<b>2499</b>			<b>(24989)</b>	<b>2499</b>

  

Пасиви по отсрочени данъци	временна	данък	Изменение за	Изменение за	временна	данък
	разлика		сметка на печалби и загуби	сметка на друг всеобхватен доход	разлика	
	31.12.2021	31.12.2021	2021	2021	31.12.2020	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	166685	(16668)			166685	(16668)
Преоценъчни резерви	103845	(10384)			103845	(10384)
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	18474	(1848)			18474	(1848)
Преоценъчни резерви	10203	(1021)			10203	(1021)
<b>Общо</b>	<b>185159</b>	<b>(18516)</b>			<b>185159</b>	<b>(18516)</b>

  

<b>Отсрочени данъци – нето</b>	<b>160170</b>	<b>(16017)</b>			<b>160170</b>	<b>(16017)</b>
--------------------------------	---------------	----------------	--	--	---------------	----------------

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

**33. ФИНАНСИРАНИЯ**

Финансирането включва получени суми по:

- ✓ Получени държавни компенсации по обявените от Правителството мерки за краткосрочна подкрепа за заетост в отговор на пандемията от Covid -19 по реда на РМС 429/26.06.2020г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 416/2020 г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 93/2021 г.; ПМС 151/03.07.2020 г., изм. и доп. с ПМС 213/2021 г.
- ✓ 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“
- ✓ 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

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

участие и разпространение на резултатите в „Хоризонт 2020“ — рамкова програма за научни изследвания и иновации (2014—2020 г.)“ между 12 бенефициенти от различни държави. Координатор на проекта е ETRA INVESTIGACION Y DESARROLLO SA.

**34. КОНЦЕСИИ**

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

Договорът за концесия за плаж Албена е сключен на 2 януари 2020 г. за период от 15 години. С допълнително споразумение от 29 декември 2020 г. договорът се удължава с 1(една) година до 31 декември 2035 г. Договорът за концесия за плаж Кранево-север е сключен на 16 април 2021 г. за период от 15 години и изтича на 16.май.2036 г.

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

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

Следните предприятия са свързани лица за дружеството чрез пряко или косвено притежание на контрол и значително влияние за 2021 и 2020 година:

**Свързани лица**

**Вид на свързаност**

Албена Холдинг АД	Предприятие майка
Албена тур ЕАД	Дъщерно предприятие
Актив СИП ЕООД	Дъщерно предприятие
Приморско клуб ЕАД	Дъщерно предприятие
Бялата лагуна ЕАД	Дъщерно предприятие
Визит България ЕООД, Румъния	Дъщерно предприятие
Екоагро АД	Дъщерно предприятие
Екострой АД	Дъщерно предприятие
Интерскай АД	Дъщерно предприятие
Медицински център Медика Албена ЕАД	Дъщерно предприятие
Перпетуум мобиле БГ АД	Дъщерно предприятие
Тихия кът АД	Дъщерно предприятие
Фламинго турс ЕООД, Германия	Дъщерно предприятие
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария	Дъщерно предприятие
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД	Дъщерно предприятие
Албена Автотранс АД	Дъщерно предприятие
Алфа консулт 2000 ЕООД	Дъщерно предприятие
Ахтопол ризорт ЕАД	Дъщерно предприятие
Идис АД	Дъщерно предприятие
Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	Дъщерно предприятие
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие
Бряст Д АД	Асоциирано предприятие

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

<b>Покупки от свързани лица</b>	<b>31 дек 21</b> <b>BGN '000</b>	<b>31 дек 20</b> <b>BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Екострой АД	83	160
Албена тур ЕАД	646	312
Екоагро АД	760	575
Интерскай АД	2	1
Фламинго турс ЕООД	11	158
Медицински център Медика Албена ЕАД	144	72
Бялата лагуна АД	21	12
Приморско клуб ЕАД	15	9
Албена Автотранс АД	455	346
Тихия кът АД	11	6
Хотел де Маск АД		19
Перпетуум мобиле БГ АД	8	1
<i>Други предприятия под общ контрол</i>		
Бряст Д АД	23	646
<b>Общо</b>	<b>2179</b>	<b>2317</b>

<b>Продажби на свързани лица</b>	<b>31 дек 21</b> <b>BGN '000</b>	<b>31 дек 20</b> <b>BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Албена тур ЕАД	21960	2606
Фламинго турс ЕООД	3284	1986
Екоагро АД	462	523
Бялата лагуна ЕАД	105	76
Перпетуум мобиле БГ АД	13	123
Приморско клуб ЕАД	58	28
Интерскай АД	18	18
Екострой АД		6
Албена Автотранс АД	1	1
Тихия кът АД	203	28
Алфа Консулт ЕООД		1
СБР Медика Албена ЕООД	82	38
МЦ Медика Албена ЕООД	1	
Ахтопол Ризорт ЕАД	39	
<b>Общо</b>	<b>26226</b>	<b>5434</b>

<b>Предоставени аванси:</b>	<b>31 дек 21</b> <b>BGN'000</b>	<b>31 дек 20</b> <b>BGN'000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Еко агро АД	145	194
Актив СИП ЕООД		
МЦ Медика Албена ЕООД		
Екострой АД		45
<b>Общо</b>	<b>145</b>	<b>239</b>

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

<b>Предоставени заеми</b>	<b>31 дек 21 BGN '000</b>	<b>31 дек 20 BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Хотел де Маск АД	103	149
Приморско клуб ЕАД		795
Идис АД	33	
Бялата Лагуна ЕАД	22958	400
МЦ Медика Албена ЕАД		38
Физически лица	10	4
<b>Общо</b>	<b>23104</b>	<b>1386</b>
<b>Приходи от лихви по заеми</b>	<b>31 дек 21 BGN '000</b>	<b>31 дек 20 BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Бялата лагуна ЕАД	510	248
Албена Автотранс АД	9	11
Хотел де Маск АД	56	41
Албена Холдинг АД		2
МЦ Медика Албена ЕООД	2	1
Физически лица	1	
<b>Общо</b>	<b>578</b>	<b>303</b>
<b>Възстановени предоставени заеми и депозити</b>	<b>31 дек 21 BGN '000</b>	<b>31 дек 20 BGN '000</b>
Албена Холдинг АД		422
Приморско клуб ЕАД		269
Албена Автотранс АД	200	400
МЦ Медика Албена ЕАД		9
Хотел де Маск АД	99	
Физически лица	12	7
<b>Общо</b>	<b>311</b>	<b>1107</b>
<b>Приходи от дялови участия</b>	<b>31 дек 21 BGN '000</b>	<b>31 дек 20 BGN '000</b>
<i>Дъщерни предприятия</i>		
Алфа консулт ЕООД	300	1606
Идис АД	49	118
Албена Тур ЕАД		359
<b>Общо</b>	<b>349</b>	<b>2083</b>

**36. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК**

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

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

---

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

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

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

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

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

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

### **Валутен риск**

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

### **Ценови риск**

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



### **Кредитен риск**

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

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

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

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

### **Ликвиден риск**

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

### **Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци**

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

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

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

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

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

**Управление на капиталовия риск**

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

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

За периодът, приключващ на 31 март 2021 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

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

	<b>31.12.2021</b> BGN'000	<b>31.12.2020</b> BGN'000
Общо заеми и лизинг	82900	67778
<b>Намалени с: парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>(6123)</b>	<b>(3314)</b>
<b>Нетен дълг</b>	<b>76777</b>	<b>64464</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>480 607</b>	<b>477474</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>557 384</b>	<b>541938</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>14%</b>	<b>12%</b>

**37. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ**

**Обезпечения и гаранции**

Обезпечения по получени заеми са оповестени в Приложение №3.

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

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

Със срок до 31.01.2022 г. – 1542 хил.лв.

Със срок до 31.01.2023 г. – 1660 хил.лв.

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

---

Със срок до 31.12.2021 г. – 76 хил.лв.

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

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

**Поръчителства и предоставени гаранции**

Дружеството е солидарен длъжник по договор за банков кредит от 2013 година за финансиране на инвестиции на Перпетуум Мобиле БГ ЕАД с главница към 31 декември 2021 г. 496 хил.евро.

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

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2018 година за финансиране на инвестиции на Приморско клуб ЕАД с главница към 31 декември 2021 г. 2000 хил.лева.

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2019 година за финансиране на инвестиции на Приморско клуб ЕАД с главница към 31 декември 2021 г. 1600 хил.лева.

Дружеството е съдлъжник по банков кредит в размер на 720 хил. лв. на дъщерно дружество Еко Агро АД с главница към 31 декември 2021 г. 630 хил. лева.

Дружеството е съдлъжник по договор за банков кредит от 2019г. на дъщерно дружество Интерскай АД с главница към 31 декември 2021 г. 175 хил. лева.

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

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

Издадени банкови гаранции в полза на Министерството на Туризма от името на Приморско клуб ЕАД в размер на 40 хил.лв. със срок до 31.12.2021г

**Съдебни спорове**

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

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

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