

**ГРУПА “АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ” АД**

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**31 ДЕКЕМВРИ 2013 г.**

**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31.12.2013Г.**

---

**I. Преглед на дейността на "Албена инвест холдинг" АД и неговите дъщерни дружества (Групата)**

**Фирмено наименование** - "Албена инвест холдинг" АД

Номер и партида на вписване в търговския регистър, ЕИК по БУЛСТАТ  
- регистрирано с решение № 2261/21.10.1996 г. на Добрички окръжен съд по ф.д. №1494/1996г., вписано в търговския регистър в том 25, страница 1, партиден №302  
- ЕИК по Булстат – 124 044 376

**Дата на учредяване и срок на съществуване:**

"Албена Инвест" се учредява през 1996 година. (През 1996 г. се учредява като Приватизационен фонд "Албена Инвест", през 1998 г. става "Албена инвест – холдинг" АД) Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок.

**Държава, където Дружеството е учредено, седалище, адрес на управление, телефон, факс, електронен адрес и електронна страница в Интернет:**

Държава:	България
Седалище:	Курортен комплекс "Албена"
Адрес на управление:	к.к. "Албена", община Балчик, обл. Добричка, Административна сграда, офис 219
Адрес за кореспонденция:	София 1606, ул. "Св. Иван Рилски" № 33-35;
Телефон:	0579/6-21-91; 02/951-60-53;
Факс:	0579/6-21-91; 02/951-65-53;
Електронен адрес:	office@aih.bg
WWW:	<a href="http://www.aih.bg">www.aih.bg</a>

**Предмет на дейност** – придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; финансиране на дружества в които холдинговото дружество участва; извършване на всякаква друга незабранена от закона дейност.

**Капитал и акции**

Капиталът на Дружеството е в размер на 5 500 000 /пет милиона и петстотин хиляди/ лева, записан и изцяло внесен.  
Брой акции – 5 500 000/ пет милиона и петстотин хиляди/ броя обикновени поименни безналични с номинална стойност 1 лев всяка една. Емитираните от Дружеството акции са допуснати до търговия на регулиран пазар. Всички акции на Дружеството са от един клас – обикновенни, поименни, безналични, като всяка от тях дава право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял съразмерно с номиналната стойност на акцията. Акциите на Дружеството се прехвърлят без ограничения по предвидения от закона ред. Уставът на „Албена инвест – холдинг“ АД не съдържа текстове, които да предвиждат ограничения при прехвърлянето или притежаването на ценни книжа на Дружеството, респективно да изискват одобрението на Дружеството или акционер за прехвърлянето на дружествени акции. Дружеството не е издавало акции от различни класове.

**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31.12.2013Г.**

**Членове на управителните и на контролните органи, висш ръководен състав и служители**

“Албена инвест холдинг”АД се управлява чрез двустепенна система на управление, с Надзорен съвет и Управителен съвет.

**Членове на Надзорния съвет на “Албена инвест холдинг”АД:**

- Красимир Веселинов Станев е председател на Надзорния съвет на “Албена инвест холдинг”АД. Той участва и в управителните, респективно надзорни органи на дружествата: „Албена” АД, „Албена Холдинг”АД, „Ен Джи А” АД, „Приморско клуб”ЕАД, „Еко Агро”АД, „Перпетуум мобиле”ЕАД. През последните 5 години не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му.
- Маргита Петрова Тодорова е член на Надзорния съвет на “Албена инвест холдинг”АД и член на управителния съвет на „Албена Холдинг”АД. През последните 5 години не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ.
- Бранимир Тодоров Ханджиев е член на Надзорния съвет на “Албена инвест холдинг”АД. Той е и Главен директор – Международни проекти и програми в Българска стопанска камара. През последните 5 години не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му.

**Членове на Управителния съвет на “Албена инвест холдинг”АД:**

- Ивелина Ненкова Грозева е Председател на Управителния съвет на “Албена инвест холдинг”АД . Тя е и член на управителен орган в дружествата: „Албена”АД, „Албена Холдинг”АД, БХРА, „Тихия кът”АД, „Б Инвест”АД, „Бялата лагуна”АД. През последните 5 години не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ.
- Иванка Стоилова Данчева е член на Управителния съвет и Изпълнителен директор на “Албена инвест холдинг”АД и член на Управителния съвет на "Албена "АД. Управител е на “Алфа консулт 2000”ЕООД, член на Съвета на директорите и управител на “Прима финанс”ЕАД .От 28.06.2011 г. до 12.07.2013г.(вливане на "Бета Консулт 2000" ЕООД в "Алфа Консулт 2000" ЕООД) е управител на”Бета консулт 2000”ЕООД, член на съвета на директорите на „Ахтопол Ризорт”ЕАД и представляващ „Албена инвест холдинг”АД в дъщерните дружества: „Албена Автотранс”АД, „Идис”АД, „България-29”АД, Фохар”АД, „Добруджански текстил”АД, „Хемустурист”АД, „Ико Бизнес”АД, „Соколец –Боровец”АД, „Складова техника”АД. През последните 5 години не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ.
- Светлана Костадинова Димова е член на Управителния съвет на „Албена инвест холдинг”АД. През последните 5 години не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ.

Съгласно устава на “Албена инвест холдинг”АД, Надзорният и Управителният съвет имат 5-годишен мандат.

Към 31.12.2013 г. членовете на Надзорния и Управителния съвет притежават следния брой акции от капитала на „Албена инвест холдинг”АД:

- Красимир Веселинов Станев – 2 825 броя акции
- Маргита Петрова Тодорова – 25 броя акции
- Бранимир Тодоров Ханджиев – 25 броя акции
- Ивелина Ненкова Грозева - 1 013 броя акции

Останалите членове на Надзорния и Управителния съвет не притежават акции от капитала на дружеството.

През изминалата 2013г. Членовете на Управителния и Надзорен съвет на „Албена инвест холдинг“ АД или свързани с тях лица не са сключвали договори във връзка с чл.240 б от Търговския закон.

Начислените и изплатени краткосрочни доходи на ръководството на Групата за 2013 година са в размер на 427 хил. лева ( за 2012 г. - 449 хил. лв.).

Средносписъчният брой на персонала на групата на “Албена инвест холдинг” АД към 31.12.2013 г. е 130 човека. През 2012г. средносписъчния състав е бил 131 души.

### ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

Дъщерните дружества в Групата към 31 декември 2013 г. са както следва

		31 декември 2013 г.	31 декември 2012 г.
	<b>Автомобилни превози по вътрешни и международни линии</b>		
1	Албена Автотранс АД	69,28%	69,23%
	<b>Управление и стопанисване на недвижима собственост, отдаване под наем на активи</b>		
2	Алфа консулт 2000 ЕООД	100,00%	100,00%
3	Бета Консулт 2000 ЕООД		100,00%
4	България-29 АД	86,94%	86,94%
5	Добруджански текстил АД	93,69%	93,69%
6	Идис АД	98,88%	98,88%
7	Ико- Бизнес АД	99,68%	99,68%
8	Ахтопол Ризорт ЕАД	100%	100%
9	Прима финанс ЕАД	100,00%	100,00%
10	Фохар АД	99,68%	99,68%
	<b>Туризм и хотелиерство</b>		
11	Соколец-Боровец АД	92,98%	92,98%
12	Хемустурист АД	98,35%	98,35%

Всички дъщерни дружества, с изключение на “Алфа консулт 2000” ЕООД и „Прима финанс” ЕАД са приватизирани в рамките на масовата приватизация в България от 1996 г.

През изминалата 2013 г. “Албена инвест холдинг” АД активно участва в управлението на дъщерните дружества за постигане на по-висока икономическа

**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31.12.2013Г.**

ефективност, чрез внедряване на нови технологии и производства, увеличаване и развитие на пазарния дял, подобряване на организационната структура на дружествата, усъвършенстване на организацията на работа и повишаване на квалификацията и уменията на човешкия фактор.

**1. „Албена Автотранс” АД – к.к. Албена**

„Албена Автотранс” АД е дружество от портфейла на „Албена Инвест Холдинг” АД, опериращо в сектора на транспортните услуги. Дружеството е едно от най-големите транспортни предприятия в страната. Автобусният парк се състои от 61 автомобила, от които 54 за превоз на пътници и 7 товарни. Непрекъснато нарастващите изисквания на клиентите налагат и постоянно обновяване на парка с нови МПС, които са с по-високи качествени и технико-икономически показатели, отговарящи на съвременните изисквания за безопасност и комфорт на пътуване.

Към 31.12.2013 г. „Албена Инвест Холдинг” АД притежава 692 826 броя акции или 69.283% от капитала на „Албена Автотранс” АД (общо емитирани 1 000 000 броя акции), „Албена” АД притежава 289 529 броя акции (или 28,953%), а физическите лица притежават 17 645 броя акции или 1,765% от капитала на дружеството. Физическите лица са 593 на брой.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2013 г. е в размер на 1 903 хил. лв., в т.ч. основен капитал 1 000 хил.лв., резерви 2 949 хил.лв. и натрупан отрицателен финансов резултат в размер на – 2 046 хил. лв. Активите на „Албена Автотранс” АД са общо 5 392 хил. лв., в т.ч. земи за 904 хил. лв., сгради за 1 139 хил. лв. и транспортни средства за 2 367 хил. лв., инвестиционни имоти за 247 х.лв. и др.

Компанията приключва 2013 г. с нетен финансов резултат – печалба в размер на 82 хил. лв., което се случва за първи път от десетгодишен период и е резултат от последователната политика на дружеството за ефективно управление. Подобриеното в сравнение с нетната загуба от 2012 г. в размер на 75 хил. лв. е очевидно. Преди облагане с данъци, брутна печалба за 2013 г. е 57 хил. лв., а за 2012 г. – загуба 124 хил. лв. Финансовият резултат за 2013 г. значително надвишава планирания резултат по изготвения Бизнес план за 2013 г. (загуба 17 хил. лв.). Приходите за 2013 г. бележат ръст с 17%, като в абсолютна стойност са 3 318 хил. лв., а за сравнение за 2012 г. са реализирани 2 838 хил. лв. В разходната част се наблюдава увеличение с 299 хил. лв. – от 2 962 хил. лв. през 2012 г. на 3 261 хил. лв. през 2013 г. Увеличението на разходите се дължи на увеличениния обем работа и ръста на изминатите километри пробег на дружеството. Изминатите км пробег на автобусния парк на дружеството за 2013 г. са 1 818 325 км спрямо 1 519 621 км за 2012 г., от където идва и увеличението в приходната част.

В началото на 2013 г. са закупени 3 автобуса с цел обновяване на автобусния парк. МПС са от марката БОВА и са производство 2006-2007 г., като изпълняват всички изисквания за качество на предлаганата транспортна услуга.

**2. „Алфа Консулт 2000” ЕООД, гр. София, ул. ”Св.Иван Рилски”33-35**

Едноличен собственик на дружеството е „Албена Инвест Холдинг” АД. На 12.07.2013 г. е вписано в търговския регистър вливането на ”Бета консулт 2000” ЕООД в дъщерното дружество „Алфа консулт 2000” ЕООД. В резултат на преобразуването всички права и задължения на преобразуващото се дружество преминават в приемащото дружество „Алфа Консулт 2000” ЕООД, което става негов универсален правоприменик. И двете дружества са с един и същи едноличен собственик "Албена инвест холдинг" ЕООД.

„Алфа Консулт 2000” ЕООД е крупен собственик на земеделски земи, които отдава под наем всяка стопанска година. Дружеството притежава инвестиционни имоти общо 3 288.737 дка, от които 2017.66 дка земеделска земя, която се намира в с.Тянево,

**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31.12.2013Г.**

с.Гурково, с.Черганово, гр.Павел баня, Оброчище и 1 сграда (432 кв.м.) в Оброчище и 1270,645 дка земеделска земя в областите Плевен, Враца, Търговище и Ловеч, придобити от вливането на "Бета консулт 2000"ЕООД. Към 31.12.2013 г. отдадените под наем имоти са 88,76%.

За календарната 2013 г. приходите на компанията по ОПР са 605 хил. лв., което е с 456х.лв или 4 пъти повече спрямо приходите от 2012 г., когато са били 149 хил. лв. Двата отчетни периода не са напълно съпоставими, тъй като влияние оказва вливането на „Бета Консулт 2000”ЕООД, но основно увеличението се дължи на приходи от оценки на инвестиционни имоти – 371 хил.лв., законни лихви по изпълнителен лист – 65 х.лв., за пропуснати ползи 6 х.лв. В разходната част за 2012 г. са осчетоводени 1 392 хил. лв., от които 1 331 хил. лв. са за събаряне на сградата в Дряново с цел проектиране и строителство на нов хотел, и 14 хил. лв. по събаряне на обекта в Дряново. Елиминирайки разходи по проект Дряново, за целите на анализа, остават общо разходи в размер на 47 хил. лв. За сравнение аналогичните разходи за 2013 г. са 210 хил. лв., от които 148 х.лв. са от обезценка на съдебни вземания и 10 х. лв. от обезценка на инвестиционни имоти, остават общо разходи 52 х.лв.

„Алфа Консулт 2000” ЕООД завършва 2013г. с нетна печалба 323 х.лв., в.т. ч. нетна сума от оценки на активи – 213 х.лв. За сравнение 2012 г. завършва с 1 209 хил. лв. счетоводна загуба, като основна причина за голямата загуба е направените разходи по събаряне на обекта в Дряново и бракуването на въпросния ДА. Елиминирайки тези разходи, финансовия резултат би бил 102 хил. лв. счетоводна печалба.

**3. „Бета Консулт 2000” ЕООД, гр. София**

На 12.07.2013 г. беше извършено преобразуване на компанията. Избраната форма на преобразуването е вливане по смисъла на чл. 262, ал. 1 от ТЗ. В резултат на вливането всички активи и пасиви, имуществени и неимуществени права и задължения на „Бета Консулт 2000” ЕООД преминават върху „Алфа Консулт 2000” ЕООД, което става негов универсален правоприменик, а „Бета Консулт 2000” ЕООД се прекратява без ликвидация при условията на универсално правоприменство.

**4. „България 29” АД - гр. София, бул. „Никола Петков” 73**

„България 29” АД е дружество от портфейла на „Албена Инвест Холдинг” АД, опериращо в сектора на недвижимите имоти. Компанията отдава сградния си фонд и прилежащите незастроени площи под наем. Основно обособените помещения за наемане са складове. Към края на 2013 г. годните за отдаване под наем площи на дружеството са 12 046 кв.м. Заетостта на сградния фонд е 69%. Сектора на недвижимите имоти, и в частност на складовите площи, се развива с бързи темпове, като се увеличават непрекъснато изискванията на клиентите относно състоянието на наеманите помещения. В тази насока „България 29” АД е изправена пред сериозната стратегическа и мениджърска задача да отговори на изискванията на бизнес сектора подобаващо, преустроивайки остарелия сграден фонд (1929г.-1933г.) от цехове за производство на преди в съвременни складови помещения. Това става чрез извършването на ремонтни дейности и освежителни ремонти с цел поддържане на конкурентна материална база, а също така и чрез спазване на гъвкава ценова политика на база на променящите се пазарни показатели в сектора.

Към 31.12.2013 г. „Албена Инвест Холдинг” АД притежава 418 879 броя акции или 86,94% от капитала на „България 29” АД (общо емитирани 481 806 броя акции), „Албена холдинг” АД притежава 32 554 броя акции или 6.76%, а физическите лица притежават 30 373 броя акции или 6,30% от капитала на дружеството. Физическите лица са 609 на брой.

**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31.12.2013Г.**

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2013 г. е в размер на 8 509 хил. лв., в т.ч. основен капитал 482 хил.лв., резерви 7898 хил.лв. и натрупан положителен финансов резултат в размер на 129 хил. лв. Активите на "България 29" АД са общо 9 241 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти - земи за 7 374 хил. лв. и сгради за 1181 хил. лв.

Дружеството завършва 2013 г. на положителен нетен финансов резултат, а именно 10 хил. лв. За сравнение нетната печалба за предходната година е в размер на 102 хил. лв. Намалението с 92 х.лв. или 90% се дължи на увеличени разходи. Общите приходи за 2013г. на "България 29" АД са 631 хил. лв., а за 2012 г. – 495 хил. лв. Увеличението в приходите с 136 х.лв. или 27% се дължи основно на приходи от оценка на инвестиционни имоти – 200 х.лв.. Общите разходи са се увеличили с 263 хил. лв. или 69%, от 378 хил. лв. през 2012 г. на 641 хил. лв. през разглежданата 2013 г., което се дължи на допълнителните разходи за брак на материали, резервни части, амбалаж останали от закрито производство на преди през 2007 г.(предлагани за продажба в продължение на шест години) в размер на 256 х.лв., и 50 х.лв. обезценка на вземания.

Инвестиционната програма за 2013 г. е реализирана в насока реконструкция на трафопост, изграждане на нов паркинг за МПС, СМР на наличния сграден фонд, промяна на предназначения на обекти и изграждане на КПП на 2-ри портал.

**5. „Добруджански текстил” АД, гр. Добрич, ул. „Антон Стоянов” 2**

„Добруджански текстил” АД е дружество от портфейла на „Албена Инвест Холдинг” АД, опериращо в сектора на недвижимите имоти. Компанията отдава сградния си фонд и прилежащите незастроени площи под наем. Компанията се намира в индустриалната зона на гр. Добрич и предвид характера на сградния фонд, основно обособените помещения за наемане са складове. Сектора на недвижимите имоти в града е характерен с много ниско търсене на фона на голямото предлагане, което предопределя ниски средни цени за наемани площи на кв.м.

Към 31.12.2013 г. „Албена Инвест Холдинг” АД притежава 89 199 броя акции или 93,69% от капитала на „Добруджански текстил” АД (общо емитирани 95 210 броя акции), а физическите лица притежават 6011 броя акции или 6,31% от капитала на дружеството. Физическите лица са 317 на брой.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2013 г. е в размер на 1 375 хил. лв., в т.ч. основен капитал 95 хил.лв., резерви 1 957 хил.лв. и натрупан отрицателен финансов резултат в размер на - 677 хил. лв. Активите на „Добруджански текстил” АД са общо 1 416 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти за 882 хил. лв. и сгради за 385 х.лв.

Дружеството завършва 2013 г. на положителен нетен финансов резултат, а именно 69 хил. лв. За сравнение нетната печалба за предходната година е в размер на 12 хил. лв. Отчитаме увеличение в резултата с 6 пъти. Увеличението на печалбата е основно от приходи от оценки на инвестиционни имоти. Общите приходи за 2013 г. на „Добруджански текстил” АД са 218 хил. лв., а за 2012 г. – 118 хил. лв. Увеличението в приходите е с 100 х.лв. или 85%, което се дължи на приходи от оценка на инвестиционни имоти. В общите разходи отбелязваме ръст с 33 х.лв. или 30%, от 106 хил. лв. през 2012 г. на 139 хил. лв. през разглежданата 2013 г., поради допълнителни разходи за обезценка на активи – 28 х.лв. и за амортизации – 16 х.лв.

**6. „Идис” АД, гр. Варна, бул. „Осми Приморски полк” 128**

„Идис” АД е дружество от портфейла на „Албена Инвест Холдинг” АД, опериращо в сектора на недвижимите имоти, с основна дейност отдаване на сградния си фонд под наем – офиси и търговски площи. Общата квадратура на отдаваните под наем площи е

**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31.12.2013Г.**

2 544 кв.м., като от тях 82% са заети. Локацията и високия професионализъм в менажирането на дружеството предупреждават добрата запълняемост на сградния фонд. Целта на Компанията е 100% заетост и ръст в средната цена на кв.м.

Към 31.12.2013 г. „Албена Инвест Холдинг“ АД притежава 296 632 броя акции или 98,88% от капитала на „Идис“ АД (общо емитирани 300 000 броя акции), а физическите и други лица притежават 3 368 броя акции или 1,12% от капитала на дружеството. Физическите лица са 234 на брой и средно притежават по 15 акции.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2013 г. е в размер на 2 386 хил. лв., в т.ч. основен капитал 300 хил.лв., резерви 1 674 хил.лв. и натрупан финансов резултат в размер на 387 хил. лв. Активите на „Идис“ АД са общо 2 604 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти за 2 313 хил. лв, като дружеството не притежава земи.

Дружеството завършва 2013 г. на положителен нетен финансов резултат в размер на 146 хил. лв. За сравнение нетната печалба за предходната година е в размер на 128 хил. лв. Отчитаме увеличение в резултата с 14%, като причината е главно увеличените приходи от наеми. Разликата 35 х.лв. в общите приходи през двете разглеждани години – през 2013 г. са 411 хил. лв., а през 2012 г. – 376 хил. лв. се дължи на увеличени приходи от наеми с 15 х.лв. и приходи от оценка на инвестиционни имоти – 20 х.лв. В общите разходи отбелязваме ръст с 27 х.лв., от 235 хил. лв. през 2012 г. на 262 хил. лв. през разглежданата 2013 г., като основната причина са разходите за обезценка на активи – 18 х.лв.

„Идис“ АД продължава и през 2013 г. с поддържането на сградния фонд с цел задоволяване изискванията на настоящите клиенти, както и активното търсене на нови клиенти.

**7. „Ико Бизнес“ АД, гр. София, ул. „Свети Иван Рилски“ 33-35**

„Ико Бизнес“ АД е дружество от портфейла на „Албена Инвест Холдинг“ АД, опериращо в сектора на недвижимите имоти, с основна дейност отдаване на сградния си фонд под наем. Дружеството оперира в момента със сграда в центъра на град Пловдив. Общата квадратура на отдаваните под наем площи е 1 198 кв.м. Към края на 2013 г. сградата е отдадена на 100%.

Към 31.12.2012 г. „Албена Инвест Холдинг“ АД притежава 1 056 322 броя акции или 99,68% от капитала на „Ико Бизнес“ АД (общо емитирани 1 059 673 броя акции), а физическите лица притежават 3 351 броя акции или 0,32% от капитала на дружеството. Физическите лица са 204.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2013 г. е в размер на 2 497 хил. лв., в т.ч. основен капитал 1 060 хил.лв., резерви 770 хил.лв. и натрупан финансов резултат в размер на 667 хил. лв. Активите на „Ико Бизнес“ АД са общо 2 698 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти за 1 802 хил. лв., инвестиции в дъщерно предприятие „Ахтопол Ризорт“ ЕАД – 385 хил. лв. и разходи за придобиване и ликвидация на ДМА – 210 хил. лв. (проект за бизнес сградата). На 24.06.2013г. „Ико Бизнес“ АД учредява дъщерно дружество „Ахтопол Ризорт“ ЕАД чрез извършване на апортна вноска в капитала на новоучреденото дружество на недвижим имот, представляващ УПИ с площ 5706 кв.м., находящ се в местността „До града“, по плана на гр. Ахтопол, Община Царево.

Дружеството завършва 2013 г. на нетна печалба в размер на 35 хил. лв. За сравнение през 2012 г. „Ико Бизнес“ АД отчита нетна загуба в размер на 38 хил. лв. Общите приходи на „Ико Бизнес“ АД през 2013г. са 119 х.лв., а за 2012 г. са в размер на 60 хил. лв. Увеличението на приходите с 59 х.лв. се дължи на приходите от извършена продажба на недвижим имот в град Велинград. Общите разходи за 2013г. са 102 х.лв., а за 2012г. са 98 хил. лв.

**8. „Прима Финанс“ ЕАД, гр. София**

**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31.12.2013Г.**

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Албена Инвест Холдинг“ АД. „Прима Финанс“ ЕАД притежава частен самолет SOCATА ТВМ 850, който е отдаден под наем на „Интерскай“ ЕООД - Лесново.

За календарната 2013 г. приходите на компанията са 39 хил. лв., което е с 37% намаление спрямо приходите от 2012 г., когато са били 61 хил. лв. Приходите за компанията от отдаването на самолета под наем са 250 евро на летателен час. За 2013 г. са отчетени 77,17 летателни часа, а за 2012 г. – 132,58 л.ч. През 2013 г. на самолета беше извършен 5 годишния основен технически преглед, поради което летателните часове са по-малко. В разходната част за 2013 г. са осчетоводени 98 хил. лв., като отчитаме увеличение с 24% спрямо 2012 г., когато общо разходите са в размер на 79 хил. лв.

„Прима Финанс“ ЕАД завършва 2013 г. с 59 хил. лв. счетоводна загуба, за сравнение през 2012 г. е отчетена счетоводна загуба в размер на 18 хил. лв. Причина за увеличаване на загубата са намалените приходи.

**9. „Фохар“ АД – гр. София, кв. Бояна, ул. „Кумата“ 77**

Дъщерното дружество на „Албена Инвест Холдинг“ АД оперира в сектора на недвижимите имоти. „Фохар“ АД отдава сградния си фонд под наем, като складови и офис помещения. Разполагаемите площи за отдаване са 12 383 кв.м., като от тях към края на 2013 г. 86% са заети. Предвид остарелия сграден фонд и голямата конкуренция в сектора, главно от новопостроени сгради и складове, Компанията е изправена пред сериозното предизвикателство да поддържа в конкурентно състояние площите си и да изпозлва гъвкава ценова политика, индивидуална за всеки клиент. „Фохар“ АД извършва постоянни ремонти на разполагаемите помещения, с цел поддържане на базата в добро състояние и въвеждане на нови площи в експлоатация.

Към 31.12.2013 г. „Албена Инвест Холдинг“ АД притежава 3 389 182 броя акции или 99,68% от капитала на „Фохар“ АД (общо емитирани 3 400 000 броя акции), а физически и други лица притежават 10 818 броя акции или 0,32% от капитала на дружеството. Физическите лица са 238 на брой.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2013 г. е в размер на 6 837 хил. лв., в т.ч. основен капитал 3 400 хил.лв., резерви 4 199 хил.лв. и натрупан отрицателен финансов резултат в размер на - 762 хил. лв. Активите на „Фохар“ АД са общо 7 131 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти - земи за 3 578 хил. лв., сгради за 2 373 хил. лв. и 531 хил. лв. в процес на изграждане.

Дружеството завършва 2013 г. на положителен нетен финансов резултат в размер на 208 хил. лв. За сравнение нетната печалба за предходната година е в размер на 201 хил. лв. Отчитаме ръст в резултата с 3%. Общите приходи за 2013 г. на „Фохар“ АД са 982 хил. лв., а за 2012 г. – 681 хил. лв. Приходите спрямо 2012 са се увеличили с 301 хил.лв. или с 44% , дължащо се на приходи от оценка на инвестиционни имоти -334 х.лв. В общите разходи има спад с 252 х.лв. или 56%, от 454 хил. лв. през 2012 г. на 706 хил. лв. през разглежданата 2013 г., дължащо се на разходи за отписвани ДМА -334 хил.лв.

Ръководството на „Фохар“ АД по Бизнес план за 2013 г. е представило Инвестиционна програма в размер на 590 хил. лв. Основна част от инвестицията е за СМР по административната сграда на Дружеството с цел изграждането на модерна офис сграда и увеличаване на приходите на Компанията чрез отдаването ѝ под наем. Също така са асфалтирани вътрешни алеи с цел повишаване качеството на предлаганата услуга.

**10. „Соколец – Боровец“ АД, к.к. Боровец**

„Соколец - Боровец“ АД е дружество от портфейла на „Албена Инвест Холдинг“ АД, опериращо в сектора на туристическите услуги. Компанията е собственик на два хотела в к.к. Боровец – х. Бор и х. Еделвайс. Хотелски комплекс „Бор“ е разположен на

**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31.12.2013Г.**

600 метра от кабинковия лифт, разполага с 48 двойни стаи, 6 апартамента и 3 студия. Ресторантът е със 135 места, а лоби барът - с 40 места. Хотелът разполага с условия за конферентен туризъм. Стаите и ресторантът са реновирани. Хотелски комплекс "Еделвайс" е разположен също на 600 метра от кабинковия лифт, разполага със 70 двойни стаи и 3 студия. Ресторантът е със 150 места, а коктейл барът - с 40 места. В хотел "Еделвайс" има спортен комплекс, който включва фитнес зала, сауна и стая за масаж. През 2013 г. хотел Еделвайс не е експлоатиран.

Към 31.12.2013 г. „Албена Инвест Холдинг“ АД притежава 185 965 броя акции или 92.98% от капитала на "Соколец - Боровец" АД (общо емитирани 200 000 броя акции), а физическите и други лица притежават 14035 броя акции или 7.02% от капитала на дружеството. Физическите лица са 320 на брой.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2013 г. е в размер на 1 917 хил. лв., в т.ч. основен капитал 200 хил.лв., резерви 1 953 хил.лв. и натрупан отрицателен финансов резултат в размер на – 236 хил. лв. Активите на "Соколец - Боровец" АД са общо 2 186 хил. лв., в т.ч. сгради за 2043 хил. лв.

Дружеството завършва 2013 г. на отрицателен нетен финансов резултат в размер на – 73 хил. лв. За сравнение нетната загуба за предходната година е в размер на – 92 хил. лв. Отчита се намаление на загубата. През 2012 г. реализираните нощувки са 5472 броя, а през 2013 г. – 4 442 броя. Общите приходи за 2013 г. на "Соколец - Боровец" АД са 178 хил. лв., а за 2012 г. – 212 хил. лв. Намалението в приходната част е с 34 х.лв. или с 16%. В общите разходи са намалели с 65 х.лв. или с 20%, от 299 хил. лв. през 2012 г. на 238 хил. лв. през разглежданата 2013 г.

**11. „Хемустурист“ АД, гр. Габрово, ул. "Емануил Манолов" №14**

„Хемустурист“ АД е дружество от портфейла на „Албена Инвест Холдинг“ АД, което оперира в туристическия сектор с основна дейност хотелиерство и ресторантьорство. В експлоатация в момента е хотелски комплекс „Балкан“, който се намира в центъра на град Габрово. „Хемустурист“ АД разполага и с втори хотел в града – хотел „Янтра“, който е в лошо състояние, започнат е ремонт, но е недовършен, и съответно не се експлоатира. За него е създаден инвестиционен проект за офис сграда, като хотела заедно с проекта са обявени за продажба. На този етап във фойето на хотела са отдадени 240 кв.м. под наем.

Към 31.12.2013 г. „Албена Инвест Холдинг“ АД притежава 393 391 броя акции или 98,35% от капитала на "Хемустурист" АД, а физическите и други лица притежават 6 609 броя акции или 1,65% от капитала на дружеството. Физическите лица са 437 на брой.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2013 г. е в размер на 2 320 хил. лв., в т.ч. основен капитал 400 хил.лв., резерви 1 467 хил.лв. и натрупан финансов резултат в размер на 453 хил. лв. Активите на "Хемустурист" АД са общо 2 577 хил. лв., в т.ч. сгради и конструкции за 1116 хил. лв. и инвестиционни имоти за 602 хил. лв. (общо ЗП 2855 кв.м.), както и земи за 184 х.лв.(общо 4 923 кв.м.).

Дружеството завършва 2013 г. на положителен нетен финансов резултат в размер на 108 хил. лв. За сравнение нетната печалба за предходната година е в размер на 132 хил. лв. Отчитаме намаление на печалбата с 18%. Спад с 16% бележат броя на нощувките, съответно 16406 броя за 2013 г. и 19645 броя за 2012 г. Общите приходи за 2013 г. на "Хемустурист" АД са 1 104 хил. лв., а за 2012 г. – 1 055 хил. лв. Увеличението в приходната част е с 49 х.лв. или с 5%, което се дължи на допълнителни приходи – 67 х.лв. Общите разходи са увеличени с 81 х.лв. или с 9%, от 909 хил. лв. през 2012 г. на 990 хил. лв. през разглежданата 2013 г., което се дължи на допълнителни разходи за обезценка на активи – 22 х.лв. и разходи за изпълнителни дела – 63 х.лв.

**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31.12.2013Г.**

През 2013 г. е реализирана инвестиция – монтиране на асансьорна уредба в Блок Б на хотелски комплекс Балкан.

**II. Основни финансово - икономически резултати на “Албена инвест холдинг” АД и неговите дъщерни дружества (Групата)**

**Отчитане по сегменти**

Към 31 декември 2013 и 31 декември 2012 г., Групата е организирана така, че се разграничават следните основни бизнес сегменти:

- Транспорт;
- Отдаване под наем на активи;
- Туризъм;
- Финансова дейност .

**Приходите от продажби по сегменти:**

сегменти	2013 г.	2012 г.	2013г.-2012г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Автомобилни превози по вътрешни и международни линии	3 292	2 899	393
Управление и стопанисване на недвижима собственост, отдаване под наем на активи	1 767	1 761	6
Туризъм и хотелиерство	1 206	1 251	(45)
Финансова дейност-управление на финансови инструменти	33	33	0
<b>Общо за групата</b>	<b>6 298</b>	<b>5 944</b>	<b>354</b>

**Резултат от дейността на отделните сегменти:**

сегменти	2013 г.	2012 г.	2013г.-2012г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Автомобилни превози по вътрешни и международни линии	252	24	228
Управление и стопанисване на недвижима собственост, отдаване под наем на активи	525	(719)	1244
Туризъм и хотелиерство	274	63	211
Финансова дейност-управление на финансови инструменти	275	123	152
<b>Общо за групата</b>	<b>1326</b>	<b>(509)</b>	<b>1835</b>