

АЛБЕНА ИНВЕСТ - ХОЛДИНГ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ НЕКОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

1 Резюме на дейността

“Албена инвест холдинг” АД („Дружеството”) е акционерно дружество, чиито акции се търгуват на Софийска фондова борса. Основната дейност на Дружеството включва придобиването и продажбата на акции и дялове, управлението на краткосрочни и дългосрочни инвестиции, придобиването и продажбата на облигации и други ценни книжа, както и предоставяне и реструктуриране на финансиране за стратегическите съучастия в Дружеството. Дружеството е със съдебна регистрация в Република България. Седалището на Дружеството, където се извършва и основната дейност, е в Република България със следния адрес – Курорт Албена, Административна сграда - офис 219, гр. Балчик, България.

2 Счетоводна политика

По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), както са одобрени от Европейския съюз.

Дружеството е изготвило този неконсолидиран финансов отчет за представяне на акционерите, данъчните органи и търговския регистър съгласно изискванията на българското законодателство.

Към момента на одобряване на този финансов отчет Дружеството не е изготвило консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО за Дружеството и неговите дъщерни дружества (заедно Групата) както се изисква от МСС 27. Дружеството е приложило тълкувание от програмата изготвена от Европейската Комисия Вътрешен пазар и услуги, за срещата на Регулативната комисия по счетоводство (документ ARC/08/2007) за връзката между МСФО и четвъртата и седмата директива на дружественото право. Комисията е на мнение, че ако едно предприятие избере или е задължено да изготвя годишен финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз, то може да ги изготви и предаде независимо от изготвянето и предаването на консолидирания си финансов отчет.

В консолидирания финансов отчет дъщерните дружества – предприятия, в които Групата притежава директно или косвено повече от половината от правата на глас или по друг начин е в състояние да осъществява контрол върху дейността им, ще бъдат напълно консолидирани.

За да могат да придобият пълна представа за финансовото състояние, резултатите от дейността, както и за промените във финансовото състояние на Групата като цяло, потребителите на този неконсолидиран финансов отчет е необходимо да го четат заедно с консолидирания финансов отчет на Групата за финансовата година, завършваща на 31 декември 2012 г., веднага щом той бъде представен.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Финансовият отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, който се ограничава в случаите на извършена преоценка на определени имоти, машини и съоръжения, инвестиционни имоти, финансови активи, държани за продажба и финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Ръководството на предприятието прилага като база МСФОза текущо отчитане и за изготвяне и представяне на годишния финансов отчет. При съставяне на годишния финансов отчет за 2012 г. ръководството е спазвало следния състав от стандарти:

- МСС 1 Представяне на финансови отчети
- МСС 2 Материални запаси
- МСС 7 Отчети за паричните потоци
- МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки
- МСС 10 Събития след датата на баланса
- МСС 11 Договори за строителство
- МСС 12 Данъци върху дохода
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения
- МСС 17 Лизинг
- МСС 18 Приходи
- МСС 19 Доходи на наети лица
- МСС 20 Счетоводно отчитане на безвъзмездни средства, предоставени от държавата, и оповестяване на държавна помощ
- МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове
- МСС 23 Разходи по заеми
- МСС 24 Оповестяване на свързани лица
- МСС 26 Счетоводство и отчитане на планове за пенсионно осигуряване
- МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия
- МСС 29 Финансово отчитане при свръхинфлационни икономики
- МСС 31 Дялове в съвместни предприятия
- МСС 32 Финансови инструменти: представяне
- МСС 33 Нетна печалба на акция
- МСС 34 Междинно финансово отчитане
- МСС 36 Обезценка на активи
- МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи
- МСС 38 Нематериални активи
- МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване
- МСС 40 Инвестиционни имоти
- МСС 41 Земеделие
- МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане
- МСФО 2 Плащане на базата на акции
- МСФО 3 Бизнес комбинации
- МСФО 4 Застрахователни договори
- МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности
- МСФО 6 Проучване и оценка на минерални ресурси
- МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване
- МСФО 8 Оперативни сегменти

2.2 Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия

Инвестициите се отчитат чрез себестойностния метод, според който съучастията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби за обезценка. В отчета за доходите се отчитат приходи от инвестициите само дотолкова, доколкото се получава дял от натрупаната печалба на дружеството, в което е инвестирано, под формата на дивиденди.

2.3 Отчитане по сегменти

Стопанският сегмент представлява група активи и стопански операции, участващи в предоставянето на продукти или услуги, и изложени на рискове и ползи, различни от тези на други стопански сегменти. Географският сегмент е ангажиран в предоставянето на продукти или услуги в отделна икономическа среда и е изложен на рискове и ползи, различни от тези в други икономически среди.

2.4 Сделки в чуждестранна валута

(1) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети са представени в български лева, която е и функционалната валута. Българският лев е с фиксиран курс към еврото от 1 януари 1999 по силата на въведения в България валутен борд.

(2) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминиранияте в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.4 Сделки в чуждестранна валута (продължение)

Промените в справедливата стойност на парични ценни книжа, деноминирани в чуждестранна валута класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, се анализират и се разделят на резултат от промени в амортизираната им стойност и от други промени в преносната им стойност. Валутни разлики, свързани с промените в амортизираната им стойност, се признават в печалбата или загубата, а другите промени в преносната стойност се признават в собствения капитал.

Разлики от преизчисления на непарични финансови активи и пасиви, такива като акции, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в печалбата или загубата като част от печалба или загуба свързани с преизчислението им по справедлива стойност. Разлики от преизчисления на инвестиции, държани до падеж се признават в отчета за доходите.

2.5 Имоти, машини и съоръжения (ИМС)

Земите и сградите (с изключение на инвестиционните имоти), са представени по справедлива стойност, на база редовни оценки от независим външен оценител, намалена с последващата амортизация на сградите. Натрупаната амортизация към датата на преоценката се елиминира срещу отчетната стойност на актива и получената нетна сума се коригира с преоценената стойност на актива. Всички други машини и съоръжения са представени по историческа цена намалена с начислената от придобиването им амортизация и обезценка. Историческата стойност включва разходи, които директно се отнасят към придобиването на актива.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Увеличенията в балансовата стойност, произтичащи от преоценка на земите и сградите, се отнасят в преоценъчния резерв. Намаления, които компенсират предходни увеличения относно един и същ актив, са за сметка на преоценъчния резерв; всички други намаления се отнасят в отчета за доходите. При отписване на преоценените активи натрупаният за тях преоценъчен резерв се прехвърля в неразпределената печалба от предходни периоди.

Земята не се амортизира. Амортизацията на останалите имоти, машини и съоръжения се начислява по линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху полезния живот на активите, като се прилагат следните амортизационни норми (в проценти):

Сгради	4%
Машини и съоръжения	25-50%
Транспортни средства	25%
Стопански инвентар	15%

2 Счетоводна политика (продължение)

2.5 Имоти, машини и съоръжения (ИМС) (продължение)

Остатъчната стойност и полезния живот на активите се преразглеждат, и ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка дата на изготвяне на финансовия отчет.

Балансовата стойност на актива се намалява незабавно до възстановимата му стойност в случаите когато балансовата стойност на актива е по-голяма от неговата очаквана възстановима стойност (Прил. 2.8).

Печалбите и загубите от продажба на ИМС се определят като се сравнят приходите от продажбата с балансовата стойност и са включени в резултата от дейността.

Разходите по заеми за ИМС се отчитат като текущи разходи през периода за който се отнасят.

2.6 **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти най-често представляват сгради или части от сгради, 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 доходите като част от други приходи.

2.7 **Нематериални активи**

Разходи по придобиване на патенти, лицензи, софтуер и фирмени марки се отчитат като актив по историческа стойност намалена с начислените амортизация и обезценка. Те се амортизират по линейния метод за периода на техния полезен живот, но не повече от 20 години. Нематериалните активи не се преоценяват. Ръководството извършва годишни прегледи на подлежащите на обезценка активи и в случаите, когато балансовата стойност на актива е по-висока от неговата възстановима стойност, той се обезценява до възстановимата си стойност.

2.8 **Обезценка на активите**

Активи, които се амортизират, както и инвестициите в дъщерни и асоциирани предприятия, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци.

2.9 **Финансови активи**

Дружеството класифицира своите инвестиции в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност като печалба или загуба, заеми и вземания, държани до падеж инвестиции, и финансови активи на разположение за продажба. Класификацията се извършва според целта, за която са придобити инвестициите. Ръководството определя класификацията на инвестициите си в момента на покупката.

2 **Счетоводна политика (продължение)**

(а) Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата са финансови активи, държани за търгуване. Финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел да бъде продаден в краткосрочен план. Активите в тази категория се класифицират като текущи активи.

(б) Заеми и вземания

Заеми и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. Те са включени в текущи активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като нетекущи. Заемите и вземанията на Дружеството се включват в счетоводния баланс в категорията на „търговски и други вземания” и парични средства и парични еквиваленти (Приложение 2.10 и 2.11).

(в) Инвестиции, държани до падеж

Инвестициите, държани до падеж, са недеривативни финансови активи с фиксирани или

определими плащания и фиксирани падежи, които ръководството на Дружеството има намерение и възможност да държи до падеж.

(г) Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни активи, които са предназначени за тази категория, или не са определени в други категории. Те се включват в дългосрочните активи, освен ако ръководство има намерение да продаде своите инвестиции в периода до 12 месеца.

Покупката и продажбата на инвестиции се отчита като се взема предвид датата на търгуване, т.е. датата на която Дружеството се ангажира с покупка или продажба на актива.

Инвестициите първоначално се признават по справедливата стойност плюс разходите по транзакцията за всички финансови активи, които не се водят по справедливата стойност като печалба или загуба. Финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, първоначално се признават по справедлива стойност и разходите по сделката се отразяват в отчета за доходите. Инвестиции се отписват, когато правата за получаване на паричните потоци от инвестиции са изтекли или са били прехвърлени и Дружеството е прехвърлило в съществена степен всички рискове и изгоди от собствеността.

2.9 Финансови активи (продължение)

Финансови активи на разположение за продажба и финансовите активи, отчитани по справедливата стойност в печалбата или загубата, се отчитат в следващите отчетни периоди по справедлива стойност. Заеми, вземания и инвестиции, държани до падеж, се оценяват по амортизируема стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Печалбите и загубите произтичащи от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се включват в отчета за доходите на реда „нетни финансови приходи“, за периода, през който са възникнали. Приходите от дивиденди от финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се посочват в отчета за доходите като част от „нетни финансови приходи“, когато Дружеството придобие право да получи плащане.

2 Счетоводна политика (продължение)

Промените в справедливата стойност на паричните ценни книжа, деноминирани в чуждестранна валута и класифицирани като „на разположение за продажба“, се разделят на валутни разлики, произтичащи от промени в амортизираната стойност на ценните книжа и други промени в балансовата стойност на ценните книжа. Валутните разлики от преизчисляването на паричните ценни книжа се отразяват в печалбата или загубата, докато валутните разлики от преизчисляването на непаричните ценни книжа се отразяват в собствения капитал. Промените в справедливата стойност на паричните и непаричните ценни книжа, класифицирани като „на разположение за продажба“, се признават в собствения капитал.

Когато ценни книжа, класифицирани като активи, държани за продажба се продават или обезценяват, натрупаните корекции на справедливата стойност се включва в отчета за доходите като печалби или загуби от инвестиционни ценни книжа.

Дивидентите по капиталови инструменти на разположение за продажба се отразяват в

отчета за доходите като част от нетните финансови приходи, когато Дружеството придобие право да получи плащане.

Справедливата стойност на котираните инвестиции се определя на база данните за цените на пазара. Ако пазара на финансовите активи е неактивен (и за нерегистрирани ценни книжа), Дружеството установява справедливата стойност, използвайки техники за оценяване, които включват използването на последни пазарни операции с аналогични инструменти, анализ на дисконтирани парични потоци и модели за оценка на опции, отразяващи максимално пазарните условия и колкото се може по-малко информация, специфична за компанията.

На датата на баланса Дружеството оценява дали съществуват обективни доказателства, че финансов актив или група от финансови активи са обезценени. Когато се тестват за обезценка капиталовите ценни книжа, класифицирани като на разположение за продажба, се взима предвид наличието на съществен или продължителен спад в справедливата стойност под отчетната.

2.9 Финансови активи (продължение)

Ако съществува доказателство за обезценка на финансовите активи на разположение за продажба, то натрупаните загуби (изчислени като разлика между цената на придобиване, и текущата справедливата стойност минус обезценка, отчетена в предходен период в отчета за доходите), се отписват от капитала и се признават в отчета за доходите. Загуба от обезценка на капиталови инструменти, призната в отчета за доходите, не може да се сторнира през отчета за доходите при проявление на обратен ефект от обезценката. Тестването за обезценка на търговски вземания е описано в Прил.2.10.

2.10 Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере

всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за обявяване в несъстоятелност и ликвидация, финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга (повече от 30 дни) се приемат като индикатор, че търговското вземане е обезценено. Сумата на провизията е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци дисконтирани с първоначалният ефективен лихвен процент. Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка, а стойността на загубата се отразява в отчета за доходите като разходи за дейността. Когато търговско вземане е несъбираемо, то се отписва от корективна сметка на търговските вземания. Последващо възстановяване на стойността, която е отписана, се отразява в намаление на разходите за дейността в отчета за доходите.

2.11 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой, пари по банкови

сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с падеж до 3 месеца, както и банкови овърдрафти. В баланса овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми.

2.12 Акционерен капитал

Обикновените акции се класифицират като капитал. Разходите по емисията на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефекта на данъците върху дохода.

Когато Дружеството изкупува собствени акции, платената сума, включваща и съответните пряко свързани допълнителни разходи, (нетирани с ефекта на данъците върху дохода), се изважда от принадлежащия на собствениците на Дружеството капитал, докато обратно изкупените акции не се обезсилят, продадат или преиздадат. 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.

2.13 Търговски задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент.

2.14 Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в отчета за доходите през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.14 Заеми (продължение)

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2.15 Текущи и отсрочени данъци

Текущият данък върху дохода се изчислява на база данъчните закони в сила към датата на баланса в страната, където Дружеството генерира облагаеми доходи. Ръководството периодично преоценява позициите си, отразени в данъчните декларации, по отношение на обстоятелства, в които приложимата данъчна нормативна уредба е обект на интерпретация и отчита провизии, където е необходимо, за сумите, които се очаква да бъдат дължими като данъци.

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и отчетната им стойност във финансови отчети. Ако обаче, данъчните временни разлики възникват от първоначалното признаване на актив или пасив, при което не е засегнато нито счетоводната, нито данъчната печалба (загуба) по време на транзакцията, то тази разлика не се осчетоводява. При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки (и нормативна уредба), действали към датата на съставяне на баланса, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

2.16 Доходи на наети лица

По линия на план за дефинирани вноски Дружеството изплаща вноски на държавно управлявани пенсионни и социалноосигурителни планове на задължителна база. След като вноските веднъж са изплатени, Дружеството няма повече задължения за плащане. Вноските се признават като разход за персонала когато станат дължими. Предплатените вноски се признават за разход за бъдещ период до размера, до който сумите ще бъдат приспаднати от бъдещи плащания или възстановени.

2.17 Провизии

Провизии за правни искове се признават когато Дружеството има сегашно правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития; по-вероятно е да възникнат (отколкото да не възникнат) изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може надеждно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения. Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.18 Лизингови договори

Оперативен лизинг – Дружеството е наемодател

Лизинговите договори, при които значителната част от рисковете и изгодите се поемат от наемодателя, се класифицират като оперативен лизинг. Постъпленията по оперативните лизинги (компенсирано с отстъпките от страна на наемодателя) се признават като приход в отчета за доходите на равни части за периода на лизинговия договор.

Финансов лизинг – Дружеството е лизингополучател

Лизинг на имоти, машини и оборудване, при който Дружеството реално носи всички рискове и облаги, произтичащи от правото на собственост, се класифицира като финансов лизинг. При започването им, финансовите лизинги се капитализират по по-ниската от справедливата цена на лизинговото оборудване и сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Всяко лизингово плащане се разпределя между задължението и финансовите разходи, така че лизинговото задължение да намалява с постоянен темп. Съпътстващите задължения по

наема, намалени с финансовите разходи, се включват в други дългосрочни задължения. Частта на лихвата във финансовата цена се отчита в отчета за доходите, така че през периода на лизинга нейния размер, отнесен към оставащото лизингово задължение да дава постоянна величина. Имотите, машините и оборудването, придобити под формата на финансов лизинг се амортизират за по-късия от сроковете на полезен живот на актива и срока на лизинга.

2.19 Признаване на приходите

Приходите включват справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки. Приходи се признават като следва:

(а) Продажби на услуги

Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение, определена като процент на извършените услуги до момента от всички услуги, които трябва да бъдат предоставени.

(б) Приходи от лихви

Приходите от лихви се разсрочват, като се използва метода на ефективната лихва. При обезценка на вземане, Дружеството намалява балансовата му стойност до възстановимата му стойност, която представлява очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани на база на първоначалната ефективна лихва. Приходите от лихви по обезценените заеми се признават или при събиране на дължимите лихви, или на базата на признаване на свързаните условни гаранции.

(в) Приходи от дивиденди

Приход от дивиденди се признава когато е установено правото да се получи плащането.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.20 Разпределение на дивиденди

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

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори, определящи финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти, за да

хеджира определени рискови експозиции.

(a) Пазарен риск

(i) Валутно-курсен риск

Дружеството не е изложено на съществен риск, свързан с валутните курсове, тъй като повечето от неговите активи, пасиви и сделки са деноминирани в български лева или евро, и левът е вързан за еврото, според правилата на Валутния съвет. Извършва се редовен контрол върху елементите на баланса с цел минимизиране излагането на валутно-курсен риск. Основните рискове възникват при деноминиранияте в щатски долари правителствени облигации.

(ii) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна на цената на капиталовите ценни книжа поради държаните от Дружеството инвестиции, класифицирани в баланса като финансови активи, държани за продажба, както и финансови активи, държани за търгуване. Дружеството не е изложено на риск от промяна в цените на стоките. За целите на управлението на ценовия риск, произтичащ от инвестиции в капиталови ценни книжа, Дружеството разнообразява своите продукти.

Инвестициите на Дружеството в капитала на други предприятия, които са публично търгувани, се търгуват на Българска фондова борса, София.

Нетната печалба за годината се влияе от печалби/загуби от капиталови ценни книжа, класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Другите резерви в капитала се повишават/понижават в резултат на печалби/загуби от капиталови ценни книжа, класифицирани като на разположение за продажба.

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори, определящи финансовия риск (продължение)

(iii) Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива

Лихвоносните активи на Дружеството са с фиксирани и плаващи лихвени проценти. Заеми с променлив лихвен процент излага Дружеството на лихвен риск от промени на бъдещите парични потоци, а заемите с фиксиран лихвен процент – на лихвен риск от промяна на справедливата стойност. Политиката на Дружеството е да предоставя заеми основно на плаващи лихвени проценти. Към края на текущата година Дружеството не притежава лихвоносни активи, отчитани по справедлива цена и съответно не е изложено на риск от промяна на справедливата стойност.

(б) Кредитен риск

В Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Дружеството е установило политики, подsigуряващи извършването на продажби на клиенти и предоставяне на заеми на лица с подходяща кредитна история. Кредитеният риск произлиза основно от пари и парични еквиваленти и депозити в банки и други финансови

институции, също както и от предоставени заеми. За банки и други финансови институции, се приемат само институции с висок кредитен рейтинг. Дружеството предоставя заеми основно на свързани лица, като се изискват и съответните обезпечения – записи на заповед и/или ипотечи на недвижими имоти в зависимост от взаимоотношенията на Дружеството с лицата. Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти.

Кредитно качество на финансовите активи:

Всички финансови активи, които не са нито просрочени нито обезценени са с контрагенти, които нямат външен кредитен рейтинг и нямат неизпълнение за минали периоди. Те са както следва:

	Към 31 декември	
	2012	2011
Дългосрочни заеми (Приложение 14)	9 410	10 101
Краткосрочни заеми (Приложение 16)	3 495	3 096
Търговски и други вземания (Приложение 15)	1 017	998
Пари и парични еквиваленти(Приложение 17)	2 379	1 525
	16 301	15 720

(в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции.

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори, определящи финансовия риск (продължение)

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството в съответните падежни групи на базата на оставащият период от счетоводния баланс към падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци.

	По-малко от 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Над 5 години
Към 31 декември 2012				
Заеми и лихви по тях /лизинг/			-	-
Търговски и други задължения	2 457		-	-
Текущ корпоративен данък				
Към 31 декември 2011				
Заеми и лихви по тях/лизинг/				
Търговски и други задължения	2 444		-	-
Текущ корпоративен данък				

3.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството и неговите дъщерни дружества да продължат като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденди, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да изплати дългове. В допълнение на това, управлявайки ликвидността и капиталовата структура на дъщерните си дружества, Дружеството може да увеличи акционерния капитал на дъщерните дружества, да вземе депозити от дъщерни дружества, които имат свободни парични ресурси и да ги предостави като заеми на дъщерни дружества, които имат нужда от финансиране. Освен това управление на ликвидността и свободните финансови средства в Групата, Дружеството не наблюдава и не управлява специфични показатели за задлъжнялост

От гледна точка на неконсолидирания финансов отчет, следните позиции се наблюдават и могат да се променят в резултат на управлението на капитала:

	Към 31 декември	
	2012	2011
Собствен капитал (Прил. 18, 19)	65 490	81 006
Заеми (Прил. 20, 30 xi и xii)	0	0
Пари и парични еквиваленти (Прил. 17)	2 379	1 525
Заеми (Приложение 16)	3 495	3 096
Инвестиции в дъщерни дружества (Приложение 9)	19 186	19 186

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.3 Определяне на справедливите стойности

Справедливата стойност на финансовите инструменти, търгувани на активен пазар се базира на средните пазарни котировки към датата на баланса.

Приема се, че номиналната стойност минус очакваните кредитни корекции на търговските вземания и задължения, е близка до тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на финансовите пасиви за целите на оповестяването се изчислява чрез дисконтирането на бъдещите договорни парични потоци с лихвен процент, който Дружеството очаква да договори за подобни пасиви към датата на баланса.

4 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

4.1 Значими счетоводни приблизителни оценки и предположения

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати.

Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите, са дискутирани по-долу:

(а) Данъци върху дохода

Дружеството е данъчен субект, попадащ под юрисдикцията на данъчната администрация. Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на данъчната провизия. Съществуват множество операции и изчисления, за които окончателно определения данък е неуточнен в нормалния ход на дейността. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения на база на преценка на ръководството. Когато окончателния данъчен резултат е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики ще имат влияние върху краткосрочния данък и провизиите за временни данъчни разлики в периода на данъчните ревизии.

(б) Справедлива стойност на финансови инструменти

Справедливите цени на котираните инвестиции на активни пазари са базирани на текущите пазарни цени. Ако няма активен пазар за финансов инструмент, Дружеството установява справедливите цени, като използва оценъчни модели. Това включва използване на последни сделки, извършени по справедливи цени, дисконтирани парични потоци, модели за оценки на опции, и други модели, използвани от пазарните участници. Моделите за оценка отразяват текущите пазарни условия на датата на оценката, които може и да не са представителни за пазарните условия преди и след тази дата. Към датата на баланса ръководството прегледа неговите модели за да подсури, че те подходящо отразяват текущите пазарни условия, включително относителната ликвидност на пазара и кредитния спред.

4 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки (продължение)

4.1 Значими счетоводни приблизителни оценки и предположения (продължение)

Поради промените на финансовите пазари в последно време справедливата цена на финансовите инструменти може значително да се промени през следващия финансов период. Въпреки че е трудно да се прецени влиянието на промените на световните финансови пазари и на промените на Българска фондова борса - София, на която се търгуват инвестициите на Дружеството, оценявани по справедлива цена, има известно увеличение на пазарните цени на посочената борса след датата на отчета. Промените на пазарните цени на инвестициите след датата на баланса и тяхното влияние са оповестени в приложение 31.

(в) Обезценки на вземания

При извършване на обезценки на вземанията ръководството на Дружеството оценява размера и периода на очакваните бъдещи парични потоци свързани с вземанията въз основа на своя опит за сходни по характер вземания, като взема под внимание и текущите обстоятелства за вземанията, прегледани за обезценка.

5 Отчитане по сегменти

Информацията за дейността по сегменти съгласно изискванията на МСФО 8 е предоставена в консолидирания финансов отчет към края на текущата година на „Албена инвест холдинг“ АД

6 Имоти, машини и съоръжения

	Земя и сгради	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Стопански инвентар и други	Общо
На 31 декември 2010 г.					
Отчетна (преоценена) стойност	673	63	54	117	907
Натрупана амортизация	(26)	(63)	(54)	(95)	(238)
Балансова стойност	647	0	0	22	669
Към 01 януари 2011г.					
Балансова стойност в началото на периода	647	0	0	22	669
Новопридобити	-	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-	-
Разход за амортизация	(27)	-	-	(2)	(29)
Преоценка	-	-	-	-	-
Балансова стойност в края на периода	620	0	0	20	640
На 31 декември 2011 г.					
Отчетна (преоценена) стойност	673	63	54	117	907
Натрупана амортизация	(53)	(63)	(54)	(97)	(267)
Балансова стойност	620	0	0	20	640
Към 01 януари 2012г.					
Балансова стойност в началото на периода	620	0	0	20	640
Новопридобити	-	3	-	-	3
Отписани	-	-	-	(7)	(7)
Разход за амортизация	(28)	-	-	(1)	(29)
Преоценка	-	-	-	-	-
Балансова стойност в края на периода	592	3	0	12	607
На 31 декември 2012 г.					
Отчетна (преоценена) стойност	673	0	0	-	592
Натрупана амортизация	(81)	-	0	-	(81)
Балансова стойност	592	3	0	12	607

Ако сградите не бяха оценявани, техните стойности щяха да бъдат:

	2012	2011
Отчетна стойност	401	401
Натрупана амортизация	(208)	(192)
Балансова стойност	193	209

Последната оценка на ИМС за които се прилага допустимия алтернативен подход за последваща оценка е извършена на 31 декември 2011 г. от независими лицензирани оценители. Справедливата стойност е определена на база на пазарните цени на имотите. Към края на текущата година ръководството на дружеството счита, че балансовата стойност на ИМС

съответства на тяхната справедлива стойност.

7 Нематериални активи

	2012	2011
1 януари		
Отчетна стойност	39	37
Натрупана амортизация	(38)	(37)
	<hr/>	<hr/>
Балансова стойност	1	0
	<hr/>	<hr/>
Балансова стойност в началото на периода	1	0
Новопридобити	0	2
Разход за амортизация	(1)	(1)
	<hr/>	<hr/>
Балансова стойност в края на периода	0	1
	<hr/>	<hr/>
На 31 декември		
Отчетна стойност	39	39
Натрупана амортизация	(39)	(38)
	<hr/>	<hr/>
Балансова стойност	0	1

8 Инвестиционен имот

	2012	2011
В началото на годината	0	0
Увеличение до справедлива стойност	-	-
Отписани през годината	0	0
	<hr/>	<hr/>
Към края на годината	0	0

9 Инвестиции в дъщерни дружества

	Към 31 декември	
	2012	2011
В началото на годината	19 186	17 673
Придобити	0	1 570
Отписани	0	(57)
	<hr/>	<hr/>
В края на периода	19 186	19 186

Участията в дъщерните дружества са както следва (проценти):

	Към 31 декември	
	2012	2011
Соколец-Боровец АД	92.98	92.98
Албена автотранс АД	69.23	69.23
Хемустурист АД	98.35	98.35

Добруджански текстил АД	93.69	93.69
България-29 АД	86.94	86.94
Идис АД	98.88	98.88
Ико- Бизнес АД	99.68	99.45
Фабрика за бутилиране на пиво АД	0.00	99.99
Фохар АД	99.68	99.68
Алфа консулт ЕООД	100.00	100.00
Бета консулт ЕООД	100.00	100.00
Прима финанс ЕАД	100.00	100.00

Всички дъщерни дружества са регистрирани в Република България.

10 Инвестиции в асоциирани предприятия

	Към 31 декември	
	2012	2011
В началото на годината	299	299
Обезценени	(115)	-
Продадени	-	-
Прехвърлени	-	-
	<hr/>	<hr/>
В края на периода	299	299

10 Инвестиции в асоциирани предприятия (продължение)

Активите, пасивите, приходите, финансовия резултат и дела на асоциираните Дружества (всички от които са учредени в Република България) се оповестяват в консолидирания финансов отчет към 31.12.2012 г. на "Албена инвест холдинг" АД.

Име	Сума в хил.лв	% на участие
2012		
Складова техника АД	91	31,88%
„Бряст-Д” АД	208	45,90%
	<hr/>	
	299	
2011		
Складова техника АД	91	31,88%
„Бряст-Д” АД	208	45,90%
	<hr/>	
	299	