

**“АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ” АД  
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  
31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.**

---

**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**СЪДЪРЖАНИЕ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.**

<b>СЪДЪРЖАНИЕ</b>	<b>Стр.</b>
Годишен консолидиран доклад за дейността	3 - 19
Консолидиран финансов отчет, вкл.	
- Консолидиран отчет за финансовото състояние	20
- Консолидиран отчет за всеобхватния доход	21
- Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	22 - 23
- Консолидиран отчет за паричните потоци	24
- Приложения към консолидирания финансов отчет	25 - 61
Доклад на независимия одитор	62 - 63

---

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

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

(През 1996 г. се учредява като Приватизационен фонд "Албена Инвест", през 1998 г. става "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. 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 (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2012 Г.**

---

**Дъщерни дружества**

Дъщерните дружества в Групата към 31 декември 2012 г. са както следва:

<b>Дъщерни дружества (град)</b>	<b>Притежаван дял в % 31/12/2012 г.</b>	<b>Притежаван дял в % 31/12/2011 г.</b>
<b>Основна дейност</b>		
<b>“Соколец Боровец” АД – Боровец</b>		
Туризъм	92.98	92.96
<b>“Албена Автотранс” АД – Балчик</b>		
Транспорт	69.23	69.23
<b>“Хемустурист” АД – Габрово</b>		
Туризъм	98.35	98.35
<b>“Добруджански текстил” АД – Добрич</b>		
Отдаване под наем на активи	93.69	93.69
<b>“България 29” АД – София</b>		
Отдаване под наем на активи	86.94	86.94
<b>“Идис” АД – Варна</b>		
Отдаване под наем на активи	98.88	98.88
<b>“Ико Бизнес” АД – София</b>		
Наемна дейност	99.45	99.68
<b>“Фабрика за бутилиране на пиво” АД – София</b>		
Отдаване под наем на активи	-	99.99
<b>“Фохар” АД – София</b>		
Отдаване под наем на активи	99.68	99.68
<b>“Екопласт” АД – к.к. “Албена”</b>		
Строителна дейност - в ликвидация	-	92.00
<b>“Алфа консулт 2000” ЕООД - София</b>		
Консултантски услуги	100.00	100.00
<b>“Бета консулт 2000” ЕООД - София</b>		
Консултантски услуги	100.00	100.00
<b>“Прима финанс” ЕАД - София</b>		
Консултантски услуги	100.00	100.00

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

Средносписъчният брой на служителите в Групата за 2012 г. е 131 човека и не е променен спрямо 2011 г.

През изминалата 2012 г. „Албена инвест холдинг“ АД активно участва в управлението на дъщерните дружества за постигане на по-висока икономическа 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.

#### **„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 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 31.12.2012 г. „Албена Инвест Холдинг“ АД притежава 692 344 броя акции или 69.23% от капитала на „Албена Автотранс“ АД (общо емитирани 1 000 000 броя акции), „Албена“ АД притежава 289 529 броя акции (или 28,95%), а 595 броя физическите лица притежават 18 127 броя акции или 1,81% от капитала на дружеството.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2012 г. е в размер на 1 811 хил. лв., в т.ч. основен капитал 1 000 хил.лв., резерви 2 939 хил.лв. и натрупан отрицателен финансов резултат в размер на – 2 128 хил. лв. Активите на „Албена Автотранс“ АД са общо 5 114 хил. лв., в т.ч. земи за 816 хил. лв., сгради за 1 178 хил. лв., транспортни средства за 2 349 хил. лв. и др.

Компанията приключва 2012 г. с нетен финансов резултат – загуба в размер на 75 хил. лв. Подобриенето в сравнение с нетната загуба от 2011 г. в размер на 306 хил. лв. е очевидно. Преди облагане с данъци бруtnата загуба за 2012 г. е 124 хил. лв., а за 2011 г. – 335 хил. лв. Приходите за 2012 г. бележат ръст с 8 %, като в абсолютна стойност са 2 839 хил. лв., а за сравнение през 2011 г. са реализирани 2 630 хил. лв. Сумарно, общите разходи през двете разглеждани години са аналогични и не отчитат процентно изменение. Изминатите км пробег на автобусния парк на дружеството за 2012 г. са 1 520 хил. км спрямо 1 494 хил. км за 2011 г.

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. През настоящата година предстои оптимизиране на разходните норми за гориво на автобусния парк, засилване на контрола на водачите на МПС с GPS-и, корекция на ограничителната скорост на автобусите чрез устройства, всичко с цел повишаване сигурността на пътниците и оптимизиране на разходната част на компанията.

#### **„България 29“ АД - гр. София, бул. Никола Петков 1**

„България 29“ АД е дружество от портфейла на „Албена Инвест Холдинг“ АД, опериращо в сектора на недвижимите имоти. Компанията отдава сгради - складове и прилежащите незастроени площи под наем. Към края на 2012 г. годните площите за отдаване под наем на дружеството са 12 хил. кв.м. и от тях са отдадени 74%. Секторът 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, независимо от остарелия сграден фонд. Това става чрез извършването на

**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.**

---

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 променашите се пазарни показатели в сектора.

Към 31.12.2012 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), а 609 броя физически лица притежават 30 373 броя акции или 6,30% от капитала на дружеството.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2012 г. е в размер на 8 498 хил. лв., в т.ч. основен капитал 482 хил.лв., резерви 7 902 хил.лв. и натрупан положителен финансов резултат в размер на 114 хил. лв. Активите на “България 29” АД са общо 9 416 хил. лв., в т.ч. земи за 7 174 хил. лв., сгради за 52 хил. лв., инвестиционни имоти 1 096 хил. лв. и др.

Финансовият резултат на дружеството за 2012 г. е печалба в размер на 102 хил. лв. За сравнение нетната печалба за предходната година е в размер на 143 хил. лв. (намаление с 29%). Общите приходи за 2012 г. на “България 29” АД са 496 хил. лв., а за 2011 г. – 838 хил. лв. Намалението в приходната част от 41% се дължи на факта, че през 2011 г. са продадени голяма част от производствените машининалични от спряното производство на дружеството. Общите разходи са намалени с 42%, от 656 хил. лв. през 2011 г. на 380 хил. лв. през 2012 г.

За 2013 г. “България 29” АД ще инвестира 352 хил. лв. за изграждането на помещения с хладилни камери и СМР по сградния фонд с цел увеличаване заетостта и приходната част на дружеството.

**„Фохар” АД – гр. София, кв. Бояна**

Дъщерното дружество на „Албена Инвест Холдинг” АД оперира в сектора на недвижимите имоти. „Фохар” АД отдава сградния си фонд под наем - складови и офис помещения. Разполагаемите площи за отдаване са 12 хил. кв.м., от които към края на 2012 г. са отдадени 76%. Впредвид голямото предлагане в сектора компанията е изправена пред предизвикателство да поддържа в конкурентно състояние площите си и да използва гъвкава ценова политика, с цел максимална запълняемост на сградния фонд.

Към 31.12.2012 г. „Албена Инвест Холдинг” АД притежава 3 389 058 броя акции или 99,68% от капитала на “Фохар” АД (общо емитирани 3 400 000 броя акции), а 238 физическите лица притежават 10 236 броя акции или 0,30% от капитала на дружеството.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2012 г. е в размер на 6 741 хил. лв., в т.ч. основен капитал 3 400 хил.лв., резерви 4 161 хил.лв. и натрупан отрицателен финансов резултат в размер на - 820 хил. лв. Активите на “Фохар” АД са общо 7 111 хил. лв., в т.ч. земи за 3 578 хил. лв., сгради за 336 хил. лв., инвестиционни имоти 1 673 хил. лв. и др.

Финансовият резултат на дружеството за 2012 г. е нетна печалба в размер на 200 хил. лв. За сравнение нетната печалба за предходната година е в размер на 182 хил. лв., което представлява ръст с 10%. Общите приходи за 2012 г. на “Фохар” АД са 681 хил. лв., а за 2011 г. – 677 хил. лв. - ръст спрямо предходната година с 1%. В общите разходи отбелязваме намаление и оптимизация с 5%, от 479 хил. лв. през 2011 г. на 454 хил. лв. през разглежданата 2012 г. Компанията продължи и през 2012 г., освен основната дейност – отдаване на площи под наем, да продава наличната продукция от спряната производствена дейност на завода за фотохартия, като в рамките на годината цялата продукция беше продадена.

Ръководството на "Фохар" АД предвижда за 2013 г. инвестиции в размер на 627 хил. лв., като основна част от тях ще са за цялостна реновация административната сграда, собственост на Дружеството.

**„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 офиси под наем. Общата квадратура на отдаваемите под наем площи е 2,3 хил. кв.м., като от тях 83% са заети.

Към 31.12.2012 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 234 физически лица притежават 3 361 броя акции или 1,12% от капитала на дружеството.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2012 г. е в размер на 2 359 хил. лв., в т.ч. основен капитал 300 хил.лв., резерви 1 698 хил.лв. и натрупан финансов резултат в размер на 361 хил. лв. Активите на „Идис” АД са общо 2 570 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти за 2 293 хил. лв, като дружеството не притежава земи.

Финансовият резултат на дружеството за 2012 г. е печалба в размер на 128 хил. лв. За сравнение нетната печалба за предходната година е в размер на 143 хил. лв. Общите приходи през двете разглеждани години са аналогични –376 хил. лв., като през 2012 г. отчитаме увеличение с 4% в приходите от главната дейност на Компанията – отдаване под наем.

„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.

**“Фабрика за бутилиране на пиво” АД – гр. Пловдив**

През 2012 г. беше извършено преобразуване на компанията чрез 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 „Фабрика за бутилиране на пиво” АД преминаха в „Ико Бизнес” АД, което стана негов универсален правопреемник, а „Фабрика за бутилиране на пиво” АД се прекрати без ликвидация при условията на универсално правопреемство.

**„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 офиси под наем. След извършеното през 2012 г. вливане дружеството оперира в момента със сграда в центъра на град Пловдив, бунгала в Ахтопол, търговски обект във Велинград и част от сграда в к.к. Албена. Към 31.12.2012 г. общата квадратура на отдаваните под наем площи в сградата в гр. Пловдив е 1,2 хил. кв.м. или 98%. Имотите в Ахтопол и Велинград също са отдадени под наем.

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 204 физически лица притежават 3 351 броя акции или 0,32% от капитала на дружеството.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2012 г. е в размер на 2 457 хил. лв., в т.ч. основен капитал 1 060 хил.лв., резерви 816 хил.лв. и натрупан финансов резултат в размер на 581 хил. лв. Активите на „Ико Бизнес” АД са общо 2 722 хил. лв., в т.ч. земи за 510 хил. лв. и инвестиционни имоти в размер на 1 853 хил. лв.

Финансовият резултат на дружеството за 2012 г. е загуба в размер на 38 хил. лв. През 2011 г. „Ико Бизнес” АД отчита нетна печалба в размер на 111 хил. лв. Поради

извършеното вливане на „Фабрика за бутилиране на пиво” АД в „Ико Бизнес” АД през 2012 г., финансовите показатели през двете разглеждани години са несъвместими за сравнение. Общите приходи на „Ико Бизнес” АД през 2012 г. са в размер на 100 хил. лв., а общите разходи са 138 хил. лв. През 2012 г. беше извършен основен ремонт на най-голямото помещение в сградата и беше отдадено под наем като ресторант.

За 2013 г. ръководството на компанията предвижда поддържането на максимална запълняемост на сградата в гр. Пловдив и по възможност увеличаване на цените на наемателите на компанията. Предстои отдаването под наем на сграден фонд в к.к. Албена, собственост на „Ико Бизнес” АД.

#### **„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 помещенията 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 31.12.2012 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 317 физическите лица притежават 6011 броя акции или 6,31% от капитала на дружеството.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2012 г. е в размер на 1 319 хил. лв., в т.ч. основен капитал 95 хил.лв., резерви 1 971 хил.лв. и натрупан отрицателен финансов резултат в размер на - 747 хил. лв. Активите на „Добруджански текстил” АД са общо 1 341 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти за 1 184 хил. лв.

Финансовият резултат за 2012 г на дружеството е печалба в размер на 12 хил. лв. За сравнение нетната печалба за предходната година е в размер на 27 хил. лв. Намалението в печалбата на Компанията се дължи на увеличените разходи в сравнение с предходната година в перата „балансова стойност на продадени активи” и „поддръжка на имуществото”. Взето е решение активно да се продават неизползваеми резервни части, материали и продукция от спряното производство на дружеството. В същото време са направени необходимите разходи по поддържането на сградния фонд в добро състояние, като през 2012 г. са извършени разходи за аварийни ремонти на ел. кабели с високо напрежение. Общите приходи за 2012 г. на „Добруджански текстил” АД са 118 хил. лв., а за 2011 г. – 123 хил. лв. Намалението в приходната част е 4%. В общите разходи отбелязваме ръст с 11%, от 97 хил. лв. през 2011 г. на 106 хил. лв. през разглежданата 2012 г.

---

~~Перспективите пред компанията за 2013 г. са поддържане на сегашните наематели и активно търсене на нови наематели, чрез поддържане на сградния фонд с текущи ремонтни дейности.~~

#### **„Хемустурист” АД, гр. Габрово, х.к. Балкан**

Предмет на дейност на дружеството е хотелиерство и ресторантьорство. Компанията е собственик на хотелски комплекс „Балкан”, разположен в центъра на гр. Габрово, разполагащ с леглова база в експлоатация – 112 легла, 180 места в ресторант „Балкан” на закрито и открито, и ресторант „Фюжън” - разполагащ с 76 места на закрито и 45 места на открито.

„Хемустурист” АД разполага и с втори хотел в града – хотел „Янтра”, който на този етап не се експлоатира за туристическа дейност. За него е създаден инвестиционен



**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2012 г.**

---

проект за офис сграда, като хотела заедно с проекта са обявени за продажба. На този етап във фоайето на хотела са отдадени 0,24 хил. кв.м. под наем.

Към 31.12.2012 г. „Албена Инвест Холдинг“ АД притежава 393 391 броя акции или 98,35% от капитала на “Хемустурист” АД, а 437 физическите лица притежават 6 554 броя акции или 1,64% от капитала на дружеството.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2012 г. е в размер на 2 213 хил. лв., в т.ч. основен капитал 400 хил.лв., резерви 1 470 хил.лв. и натрупан финансов резултат в размер на 343 хил. лв. Активите на “Хемустурист” АД са общо 2 548 хил. лв., в т.ч. сгради и конструкции за 1 165 хил. лв., инвестиционни имоти за 207 хил. лв., земи – 187 хил. лв. и др.

Дружеството завършва 2012 г. на положителен нетен финансов резултат в размер на 132 хил. лв. За сравнение нетната печалба за предходната година е в размер на 107 хил. лв. Отчитаме увеличение на печалбата с 23%. Ръст с 15% бележат броя на нощувките, съответно 20 хил. броя за 2012 г. и 17 хил. броя за 2011 г. Общите приходи за 2012 г. на “Хемустурист” АД са 1 055 хил. лв., а за 2011 г. – 1 042 хил. лв. Увеличението в приходната част е минимално, под формата на 1%. В общите разходи отбелязваме спад с 1%, от 917 хил. лв. през 2011 г. на 909 хил. лв. през разглежданата 2012 г.

Перспективите на дружеството са ориентирани към основен ремонт на блок А на хотелски комплекс Балкан и пълното му въвеждане в експлоатация. На този етап има изработен архитектурен проект за реновирането на блок А. Към настоящия момент “Хемустурист” АД оперира главно с блок Б от комплекса, където също са предвидени инвестиции през 2013 г. с цел увеличаване на качеството на предлаганата туристическа услуга. През 2012 г. бяха закупени климатици с цел оборудване на стаите в блок Б.

**„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 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. 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.

Към 31.12.2012 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 320 физическите лица притежават 8 623 броя акции или 4.31% от капитала на дружеството.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2012 г. е в размер на 2 017 хил. лв., в т.ч. основен капитал 200 хил.лв., резерви 1 988 хил.лв. и натрупан отрицателен финансов резултат в размер на – 171 хил. лв. Активите на “Соколец - Боровец” АД са общо 2 306 хил. лв., в т.ч. сгради за 2 120 хил. лв.

Дружеството завършва 2012 г. на отрицателен нетен финансов резултат в размер на – 92 хил. лв. За сравнение нетната загуба за предходната година е в размер на – 46 хил. лв. Отчитаме увеличение на загубата, което се дължи на сериозна спад в нощувките на дружеството. През 2011 г. реализираните нощувки са 10 хил. броя, а през 2012 г. – 5 хил. броя. Общите приходи за 2012 г. на “Соколец - Боровец” АД са 212 хил. лв., а за 2011 г. – 341 хил. лв. Намалението в приходната част е 38%. В общите разходи отбелязваме спад с 33%, от 387 хил. лв. през 2011 г. на 299 хил. лв. през разглежданата 2012 г.

Перспективите за развитие на дружеството в дългосрочен аспект са ориентирани към основен ремонт на хотел Балкан, газифицирането му и изграждане на СПА център. През 2013 г. предстои изготвянето на оздравителна програма за “Соколец - Боровец” АД и стартиране на ремонтни дейности в хотела.

**„Алфа Консулт 2000” ЕООД, гр. София**

Едноличен собственик на дружеството е „Албена Инвест Холдинг” АД. „Алфа Консулт 2000” ЕООД е крупен собственик на земеделски земи, които отдава под наем всяка стопанска година. Дружеството притежава 2 хил. дка земеделска земя, която към 31.12.2012 г. е отдадена на 79,35%.

За календарната 2012 г. приходите на компанията по ОПР са 149 хил. лв., което е с 16% повече спрямо приходите от 2011 г., когато са били 129 хил. лв. В разходната част за 2012 г. са отразени 1 392 хил. лв., от които 1 331 хил. лв. -отписани ДА сграда в Дряново и 14 хил.лв разходи по събарянето на стази сграда. Елиминирайки разходи по проект Дряново за целите на доклада, остават общо разходи в размер на 47 хил. лв. За сравнение аналогичните разходи за 2011 г. са 79 хил. лв., т.е. отчитаме намаление.

„Алфа Консулт 2000” ЕООД завършва 2012 г. с 1 243 хил. лв. счетоводна загуба, като основна причина за голяма загуба е направените разходи по събаряне на обекта в Дряново и отписване на въпросния ДА. Елиминирайки тези разходи, финансовия резултат би бил 102 хил. лв. счетоводна печалба.

Предстои проектиране на архитектурен проект за хотелски комплекс в Дряново и инвестиция за създаването на розово масив от 50 дка в Павел баня.

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

Едноличен собственик на дружеството е „Албена Инвест Холдинг” АД. „Бета Консулт 2000” ЕООД е собственик на земеделски земи, които отдава под наем всяка стопанска година. Дружеството притежава 1,2 хил. дка земеделска земя, която към 31.12.2012 г. е отдадена на 100%.

За календарната 2012 г. приходите на Компанията по ОПР са 31 хил. лв., което е 26% изпълнение спрямо приходната част за 2011 г. в размер на 124 хил. лв. През 2011 г. са признати на приход обезценени в предходни години съдебни вземания – свързани със земеделски земи в гр. Враца (66 хил. лв.). Също така през 2011 г. „Бета Консулт 2000” ЕООД е била член на Съветите на Директорите на някои от дъщерните дружества, част от групата на „Албена Инвест Холдинг” АД, от където са осчетоводени приходи в размер на 17 хил. лв., които липсват през 2012 г. През 2012 г. са отчетени приходи за бъдещи периоди в размер на 13 хил. лв., които представляват сключени договори за наем през 2012 г., отнасящи се за стопанската 2012-2013 г. В разходната част за 2012 г. са осчетоводени 18 хил. лв., което представлява 14% спрямо миналогодишните разходи, в размер на 131 хил. лв.

„Бета Консулт 2000” ЕООД завършва 2012 г. на 13 хил. лв. счетоводна печалба, подобрявайки резултатите си спрямо предходната 2011 г., където е отчетена загуба в размер на 7 хил. лв.

**„Прима Финанс” ЕАД, гр. София**

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

За календарната 2012 г. приходите на компанията са 62 хил. лв., което е с 14% намаление спрямо приходите от 2011 г., когато са били 72 хил. лв. Причината е по-малката използваемост на самолета от страна на лизингополучателя. В разходната част за 2012 г. са осчетоводени 80 хил. лв., като отчитаме увеличение с 21% спрямо 2011 г.,

**АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2012 Г.**

---

когато общо разходите са в размер на 66 хил. лв. Причина са увеличените разходи за ремонт и технически преглед спрямо 2011 г., както и направените през 2012 г. разходи за резерви части.

„Прима Финанс“ЕАД завършва 2012 г. с 18 хил. лв. счетоводна загуба, за сравнение през 2011 г. е отчетена счетоводна печалба в размер на 6 хил. лв.

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

**Отчитане по сегменти**

Към 31 декември 2012 и 31 декември 2011 г., Групата е организирана така, че се разграничават следните основни бизнес сегмента:

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

Приходите от продажби по сегменти за 2012 г. са както следва: туризъм – 1 251 хил.лв., транспорт- 2 899 хил. лв., отдаване под наем на активи – 1 678 хил. лв., финансова дейност – 143 хил. лв., общо за Групата – 5 972 хил. лв.

**Приходи по Отчета за всеобхватният доход**

Отчетените приходи от продажби за 2012 г. на Групата са общо в размер на 5 458 хил. лева, при отчетени за 2011 г. 5 542 хил. лв. Намалението на реализираните приходи от продажби за периода възлиза на 84 хил. лева или 1.52 %.

Приходите от продажби са основно в резултат на постъпления от продажба на:

- продукция – 10 хил. лв.;
- стоки- 1 182 хил.лв;
- услуги – 2 604 хил.лв;
- други приходи (наеми и възнаграждения) – 1 662 хил. лв.

**Други приходи по Отчета за всеобхватният доход**

Другите приходи по консолидирания отчет за доходите, вкл.финансовите приходи, са в размер на 1 278 хил. лв. Те включват:

- Приходи от лихви – 371 хил.лв;
- Дивиденди – 260 хил.лв;
- Приходи от операции с финансови активи – 0 хил.лв;
- Приходи от валутни курсове и други – 27 хил.лв;
- Финансирания и други – 494 хил.лв;
- Продажби на имоти, машини и съоръжения – 11 хил.лв.
- Продажба на материали – 9 хил.лв;
- Печалба от асоциирани предприятия – 106 хил.лв.

**Разходи за дейността по Отчета за всеобхватният доход**

Общата сума на отчетените разходи за дейността на Групата по отчет 2012 г. е в размер на 7 061 хил. лв., което е с 0.41 % намаление в сравнение с отчетените през 2011 г. разходи в размер на 7 090 хил. лв.

Разпределението на разходите по икономически елементи по консолидирания отчет за доходите за 2012 г. е както следва:

- разходи за материали – 1 668 хил.лв.;
- разходи за външни услуги – 1 134 хил.лв.;
- разходи за амортизация – 804 хил.лв.;
- разходи за заплати и други възнаграждения – 1 389 хил.лв.;
- разходи за социално осигуряване – 243 хил.лв.;
- други разходи – 1 496 хил.лв.;
- отчетна стойност на продадените активи – 269 хил.лв.;
- увеличение на незав.производство и запасите от готова продукция – 58 хил.лв.

#### **Финансови разходи по Отчета за всеобхватният доход**

В консолидирания отчет за дохода за 2012 г. са отчетени финансови разходи в размер на 196 хил. лева., спрямо отчетените за 2011 г. в размер на 290 хил. лева. Те са формирани от разходи за лихви - 13 хил. лева, загуби от операции с финансови активи – 166 хил.лв., загуби от промяна на валутните курсове и други – 17 хил.лв.

#### **Разходи за данъци и финансов резултат по Отчета за всеобхватният доход**

За 2012 г. дължимия корпоративен данък печалба от продължаващи и преустановени дейности е в размер на 41 хил.лева (110 хил.лева за 2011 г.). Приходът на отсрочени корпоративни данъци е в размер на 53 хил.лева (29 хил.лева разход през 2011 г.), или общо разход за данък върху дохода в размер на 12 хил.лева (139 хил.лева през 2011 г.).

Финансовият резултат на Групата след облагане е загуба в размер на 509 хил.лева (661 хил.лева печалба за 2011 г.), в това число за притежателите на собствен капитал – 498 хил.лева загуба (733 хил.лева печалба за 2011 г.), за неконтролиращото участие загуба в размер на 11 хил.лева (72 хил.лева загуба през 2011 г.).

#### **Отчет за финансовото състояние**

##### **АКТИВИ**

##### **Нетекущи активи**

##### **Имоти, машини и съоръжения**

---

Стойността на имотите, машините, съоръженията и оборудването /вкл. активи, държани за продажба/ към 31 декември 2012 г. е 30 650 хил. лева. По групи активи стойностите са както следва:

- Земя – 17 125 хил. лева;
- Сгради – 5 446 хил. лева;
- Машини, оборудване и съоръжения – 399 хил. лева;
- Транспортни средства – 6 003 хил. лева;
- Стопански инвентар – 663 хил. лева;
- Разходи за придобиване на ИМС – 1 014 хил. лева.

Новопридобитите активи за 2012 г. (включително вътрешно движение) са на стойност 273 хил.лв. Последната оценка на ИМС, за които се прилага преоценъчния подход е извършена към края на 2011 г. от независими лицензирани оценители. Справедливата стойност е определена на база на пазарни цени. Към 31.12.2012 г.

ръководството смята, че балансовата стойност на тези активи съответства на тяхната справедлива стойност.

#### **Инвестиционни имоти**

Стойността на инвестиционните имоти е в размер на 11 624 хил. лева, спрямо 12 814 хил. лева за 2011 г. Те са оценени на база на пазарни цени от лицензиран оценител към 31.12.2011 г. Към 31.12.2012 г. ръководството смята, че балансовата стойност на тези активи съответства на тяхната справедлива стойност.

#### **Инвестиции в асоциирани предприятия**

Участието на Групата в асоциирани дружества е в размер на 4 360 хил. лева, спрямо 4 305 хил. лв. за 2011 г.

#### **Финансови активи на разположение за продажба**

Стойността на инвестициите на разположение за продажба е 34 195 хил. лева, спрямо 51 945 хил. лева за 2011 г. Намалението е от извършена преоценка по пазарни цени. Финансовите активи на разположение за продажба включват инвестиции търгувани на БФБ – София в размер на 34 058 хил. лева и нетъргуеми инвестиции за 137 хил. лева.

#### **Инвестиции, държани до падеж**

Инвестициите, държани до падеж са в размер на 299 хил. лева, спрямо 377 хил. лева към 31.12.2011 г.

#### **Предоставени заеми**

Предоставените нетекущи заеми са в размер на 7 081 хил. лева срещу 9 931 хил. лева към 31.12.2011 г. Всички заеми са обезпечени със запис на заповед на стойност равна на ползвания кредит.

#### **Текущи активи**

##### **Материални запаси**

Стойността на материалните запаси към края на 2012 г. е 690 хил. лева, спрямо 831 хил. лева към 31.12.2011 г. Материалните запаси включват материали за 488 хил. лева, незавършено производство – 15 хил. лева, готова продукция – 13 хил. лева и стоки за 174 хил. лева.

---

##### **Търговски и други вземания**

Търговски и други вземания на Групата по консолидирания баланс към 31.12.2012 г. са на стойност 1 084 хил. лева. В сравнение с края на 2011 г. тези вземания са 1 368 хил. лева или със 284 хил. лв. по-малко. Текущите вземания се разпределят по видове както следва:

- вземания от клиенти и доставчици – 317 хил. лева;
- съдебни вземания нето – 165 хил. лв;
- данъци за възстановяване – 27 хил. лв.
- други вземания и разходи за бъдещи периоди – 575 хил. лева.

**Финансови активи , отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата**

Финансовите активи, държани за търгуване са в размер на 0 хил. лева и не са променили своята стойност от предходната година ( 0 хил. лева за 2011 г.).

**Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства на Групата към 31.12.2012 г. са в размер на 3 875 хил. лева, от тях в каса - 53 хил. лева, банкови сметки – 3 822 хил. лева. Среднопретегленият лихвен процент по банковите депозити към 31.12.2012 г. е 2.00 %, спрямо 2.80 % спрямо 2011 г.

**СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

**Регистриран капитал и резерви**

**Общо капитал на притежателите на собствен капитал на дружеството** към 31.12.2012 г. е в размер на **87 620 (105 136 хил.лева в края на 2011 г.)**, в т.ч.:

- ◆ **Регистриран капитал** на “Албена инвест холдинг”АД в размер на **5 500 хил. лева**, разпределен в 5 500 хиляди акции по 1 лев всяка;
- ◆ **Резерви – 61 792 хил.лева**, спрямо 79 191 хил. лева към 31.12.2011 г. Намалението при резервите е в размер на 17 399 хил. лева спрямо 2011 г. Резервите са разпределени по видове както следва:
  - резерв от последващи оценки на активите и пасивите – 37 611 хил. лева, спрямо 53 502 хил. лева за 2011 г. Резервът е формиран от законно призната преоценка на имоти, машини и съоръжения и нетекущи финансови активи на Групата;
  - законови резерви в размер на 550 хил. лева;
  - други резерви в размер на 23 631 хил. лева.
- ◆ **Неразпределена печалба** в размер на 20 328 хил. лева, спрямо 20 445 хил. лева към 31.12.2011 г.

**Малцинственото участие в капитала** е в размер на 1 984 хил. лева спрямо 2 163 хил.лв. за 2011 г.

**Нетекущи пасиви**

Нетекущите пасиви към 31.12.2012 г. са в размер на 4 482 хил. лева. Намалението спрямо 2011 г. е в размер на 1815 хил. лева, и се разпределят по видове както следва:

- получени нетекущи заеми – 0 хил. лв.;
- отсрочени данъчни пасиви – намаление с 1 810 хил. лв.
- нетекущи финансираня – намаление с 5 хил. лв.

---

**Текущи пасиви**

Търговските и други задължения на Групата към 31.12.2012 г. са в размер на 3 243 хил. лева. През 2011 г. същите са били в размер на 3 622 хил.лв. т.е. има намаление в размер на 379 хил. лева. Краткосрочните пасиви се разпределят по видове както следва:

- задължения към доставчици - 334 хил. лева, спрямо 204 хил.лева към 31.12.2011 г.
- аванси от клиенти – 167 хил.лева срещу 14 хил.лева една година по-рано.
- Приходи за бъдещи периоди – 20 хил.лв.
- задължения към персонала - 91 хил. лева, спрямо 76 хил. лева към 31.12.2011 г.
- задължения за данъци, социално и здравно осигуряване - 74 хил. лева, спрямо 159 хил. лева към 31.12.2011 г.
- други краткосрочни задължения, вкл.финансираня – 2 325 хил. лева, спрямо 2 828 хил. лева към 31.12.2011 г.

- заеми – 232 хил.лв. спрямо 341 хил. в края на 2011 год.

Консолидираният финансов отчет на Дружеството е изготвен при спазване на основните счетоводни принципи, визирани в чл.4 от Закона за счетоводството, а именно:

- текущо начисляване – приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития се начисляват към датата на тяхното възникване, независимо от момента на плащането и се включват във финансовия отчет за периода, за който се отнасят;
- действащо предприятие – в предвидимо бъдеще предприятието няма намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност;
- предпазливост;
- съпоставимост между приходи и разходи;
- предимство на съдържанието пред формата;
- запазване по възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период.

### **III. Финансов риск**

#### **I. Фактори на финансовия риск**

Осъществявайки дейността си, Групата е изложена 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 Групата 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 Групата. Групата не използва деривативни финансови инструменти за да хеджира рискови експозиции.

##### *a) Пазарен риск*

###### *(i) Валутно-курсен риск*

Групата не е изложена 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 деноминиранията в щатски долари правителствени облигации.

###### *(ii) Ценови риск*

Групата е изложено на риск от промяна на цената на капиталовите ценни книжа поради държаните от Групата инвестиции, класифицирани в баланса като финансови активи, държани за продажба, както и финансови активи, държани за търгуване. Групата 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, Групата разнообразява своя портфейл.

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

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

Лихвоносните активи и пасиви на Групата са с фиксирани и плаващи лихвени проценти. Заеми с променлив лихвен процент излага Групата 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 Групата е да предоставя заеми основно на плаващи лихвени проценти.

*б) Кредитен риск*

Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти, деривативни финансови инструменти и депозити в банки и други финансови институции, също както и от кредитни експозиции на търговци на едро и дребно, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции. За банки и други финансови институции, се приемат само независимо оценени лица с висок кредитен рейтинг.

Групата има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на продукция и услуги на едро се извършват на клиенти с подходяща кредитна история. Продажби на клиенти на дребно се извършват в брой или чрез кредитни/дебитни карти.

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

*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. Поради динамичната природа на основните типове бизнес, Финансовия отдел на Групата има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

## **2. Управление на капиталовия риск**

~~Целите на Групата 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, Групата 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, Групата 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, тя не наблюдава и не управлява специфични показатели за задлъжнялост



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

	Към 31 декември	
	2012	2011
Общо собствен капитал	89 604	107 299
Получени заеми	232	341
Пари и парични еквиваленти	3 875	3 854

#### **IV. Предвиждано развитие на “Албена инвест – холдинг” АД и неговите дъщерни дружества (Групата)**

При дългосрочното разглеждане на резултатите от дейността на “Албена инвест холдинг” АД следва да се има предвид, че резултатите на холдинга са в пряка зависимост от дейността и финансовите резултати на дъщерните дружества, които формират и резултатите от финансовата дейност на компанията майка, свързана с приходите от съучастия (дивиденди) от дейността на дружествата за предходния отчетен период, приходите от лихви по предоставени заемни средства на дружествата и финансовите приходи от операции по управление на паричните средства на холдинга.

В условията на икономическа криза през 2013 г., “Албена Автотранс” АД закупи 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. През настоящата година предстои обновяване на разходните норми за гориво на автобусния парк, засилване на контрола на водачите на МПС с GPS-и, корекция на ограничителната скорост на автобусите чрез устройства, всичко с цел повишаване сигурността на пътниците и оптимизиране на разходната част на компанията.

Туристическите дружества „Хемустурист” АД - гр. Габрово и “Соколец - Боровец” АД – к.к. Боровец ще се стремят към увеличаване броя на нощувките.

Перспективите на „Хемустурист” АД са ориентирани към основен ремонт на блок А на хотелски комплекс Балкан и пълното му въвеждане в експлоатация. На този етап има създаден архитектурен проект за реновирането на блок А. Към настоящия момент Компанията оперира главно с блок Б от комплекса, където също са предвидени инвестиции през 2013 г. с цел увеличаване на качеството на предлаганата туристическа услуга. През 2012 г. бяха закупени климатизи с цел оборудване на етаите в блок Б.

Перспективите за развитие пред „Соколец – Боровец” АД в дългосрочен аспект са ориентирани към основен ремонт на хотел Балкан, газифицирането му и изграждане на СПА център с басейн. През 2013 г. ще се състави оздравителна програма на дружеството и ще стартират ремонтните дейности на хотела.

Дружествата за управление на недвижима собственост и отдаване под наем - “Фохар” АД - гр. София, “Идис” АД - гр. Варна, „Ико Бизнес” АД - гр. Пловдив, “Добруджански текстил” АД – гр. Добрич и „България 29” АД – гр. София, са изправени пред целта да запазят настоящите наематели, дори и на по-ниска наемна цена, и активно да търсят нови наематели с всички възможни мениджърски и маркетингови прийоми.

“България 29” АД предвижда инвестиционна програма през 2013 г. в размер на 352 хил. лв., съсредоточена към изграждането на помещения с хладилни камери и СМР по сградния фонд с цел увеличаване заетостта и приходната част на дружеството.

Ръководството на “Фохар” АД по Бизнес план за 2013 г. е представило Инвестиционна програма в размер на 570 хил. лв. Основна част от инвестицията ще 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. В допълнение, продължават ремонтните дейности по останалия сграден фонд, с цел задоволяване изискванията на сегашните наематели и привличането на нови клиенти на “Фохар” АД.

„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.

За 2013 г. ръководството на „Ико Бизнес” АД предвижда поддържането на максимална запълняемост на сградата в гр. Пловдив и по възможност увеличаване на цените на наемателите на Компанията. В началото на 2013 г. е извършена продажба на недвижим имот в град Велинград. Планирана е продажба на почивна база в град Ахтопол. Предстои отдаването под наем на сграден фонд в к.к. Албена, собственост на дружеството.

Перспективите пред „Добруджански текстил” АД за 2013 г. са поддържане на сегашните наематели и активно търсене на нови наематели, чрез поддържане на сградния фонд с текущи ремонтни дейности.

Приходите от основна дейност са формирани на база пазарни цени, които са строго специфични за всяко дружество от Групата, предмета му на дейност, пазарния сегмент, на който то развива своята дейност, конкуренцията на този пазар, предлаганите продукти и услуги, и конкретните сключени договори.

В дейностите на част от Дружествата от Групата могат да се отчетат тенденции, събития и рискове, които има вероятност да окажат значително влияние върху резултатите им. По съществени от тях са:

За основната дейност на дъщерното дружество “Албена Автотранс” АД е характерно постоянното увеличение на разходите за ГСМ, резервни части, материали и т.н., което директно се отразява в повишаване на разходите, а от там и понижаване на финансовия резултат.

За “Соколец - Боровец” АД – дружество, предлагащо хотелски услуги на територията на к.к. Боровец – съществува реална възможност от намаляване на приходите поради засилване на конкуренцията в хотелиерството и ресторантьорството на територията на комплекса.

В резултат на засилената конкуренция на предлаганите хотелски услуги в региона, “Хемустурист” АД – гр. Габрово предприе сериозни инвестиционни дейности през последните години за цялостен ремонт на хотелски комплекс “Балкан” в града, с цел конкурентноспособност.

За дружествата от сектора на недвижимите имоти риск се крие в сериозната конкуренция в лицето на фирми, собственици на новопостроени офиси и складове, отдавани под наем на цени, аналогични на тези на дружествата от Групата.

Основните цели и задачи, които стоят пред холдинга за решаване и които следва да се преследват през следващата година за постигане на заложените финансови резултати за 2013 г., могат да се обобщят в следните няколко групи:

- Кандидатстване по различни инвестиционни проекти (в т.ч. и по финансиращи програми от европейски правителствени и неправителствени организации) за финансиране на нови дейности.
- Продължаване на политиката на реструктуриране на производствената и административно - организационна дейности в дружествата, състоящо се в оптимизиране на персонала на всички нива и увеличаване на производителността му и показателите свързани с приходите и оперативната печалба на човек от персонала.
- Продължаване на процесите свързани с оптимизиране на активите на дружествата, в т.ч. и освобождаване (чрез продажба, преоценка или бракуване) от неефективни, физически и морално остарели активи.
- Качествено подобряване и повишаване на вътрешнохолдинговия финансов контрол на разходите за дейността на дъщерните дружества по видове и направления.
- Постигане и поддържане на основните финансово-икономически показатели от дейността на дъщерните дружества в съответствие с одобрените от ръководството на холдинга стандарти;
- Стимулиране на персонала от всички нива към инициативи за оптимизиране на бизнес процеса и намаляване на разходите;
- Максимално оптимизиране на персонала на дружествата, в т.ч. и освобождаване на персонал под различни форми през ненатоварени периоди от време през отчетния период;
- Подобряване на комуникацията и координацията между всички звена и нива на организационните структури както в самите дъщерни дружества, така и холдингова структура – дъщерни дружества;

#### **V. Важни научни изследвания и разработки**

Дейността на “Албена инвест холдинг” АД и неговите дъщерни дружества (Групата) не е свързана с извършването на научни изследвания и разработки.

#### **VI. Отговорности на ръководството за финансовите отчети**

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти /Международните стандарти за финансово отчитане/, приети в Европейския съюз се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Гр. София  
15.04.2013 г.

Изпълнителен директор:

