

**“АЛБЕНА ИНВЕСТ – ХОЛДИНГ” АД  
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  
31 ДЕКЕМВРИ 2010 г.**

**АЛБЕНА ИНВЕСТ - ХОЛДИНГ АД**  
**СЪДЪРЖАНИЕ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010 г.**

<b>СЪДЪРЖАНИЕ</b>	<b>Стр.</b>
Годишен консолидиран доклад за дейността	3 - 15
Консолидиран финансов отчет, вкл.	
- Консолидиран баланс	16
- Консолидиран отчет за доходите	17
- Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	18
- Консолидиран отчет за паричните потоци	19
- Приложения към консолидирания финансов отчет	20 - 64
Доклад на независимия одитор	65 - 66

**АЛБЕНА ИНВЕСТ - ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010 г.**

---

**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 – обикновени, 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 2010 Г.**

**Дъщерни дружества**

Дъщерните дружества в Групата към 31 декември 2010 г. са както следва:

Дъщерни дружества (град)	Притежаван дял в % 31/12/2010 г.	Притежаван дял в % 31/12/2009 г.
<b>Основна дейност</b>		
<b>“Соколец Боровец” АД – Боровец</b>		
Туризъм	92.96	92.96
<b>“Албена Автотранс” АД – Балчик</b>		
Транспорт	69.23	69.23
<b>“Хемустурист” АД – Габрово</b>		
Туризъм	96.36	96.36
<b>“Добруджански текстил” АД – Добрич</b>		
Отдаване под наем на активи	93.02	82.85
<b>“България 29” АД – София</b>		
Отдаване под наем на активи	85.81	63.93
<b>“Идис” АД – Варна</b>		
Отдаване под наем на активи	98.69	98.69
<b>“Ико Бизнес” АД – София</b>		
Наемна дейност	99.45	99.45
<b>“Фабрика за бутилиране на пиво” АД – Смолян</b>		
Отдаване под наем на активи	99.99	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	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 "Екопласт" АД, "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 2010 г. е 121 човека (за сравнение през 2009 г. същият възлиза на 137 човека).

**АЛБЕНА ИНВЕСТ - ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010 г.**

През изминалата 2010 год. "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 едно от най-големите транспортни предприятия в страната. Автобусният парк се състои от 67 автомобили, от които 59 за превоз на пътници и 8 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. Изминатите км пробег на автобусния парк на дружеството за 2010 г. са 1 319 214 км. Приходите от продажби намаляват от 2 485 хил. лв. през 2009 г. до 2 316 хил. лв. през 2010 г., като намалението е със 6,80%. Разходната част е максимално оптимизирана. През 2011 г. се предвижда да продължи обновяването на автопарка, и да се извършва ремонт на автобуси.

**"България – 29" АД – гр. София**

Основната дейност на дружеството е отдаване на сградния фонд под наем. Приходите от продажби за 2010 г. са в размер на 620 хил. лева., в сравнение с 2009 г., когато са реализирани 748 хил.лв., се наблюдава намаление с 17,07%. Приходите са от получени наеми, продажба на машини, прежди и други материали. През 2011 г. основна насока в дейността на дружеството ще остане отдаване под наем на свободни сгради и площи, собственост на дружеството. Приоритетна задача пред Компанията е извършването на ремонтни дейности на част от сградите с цел задоволяване нуждите на наемателите на дружеството.

**"Ико Бизнес" АД – гр. София**

Продължава дейността по отдаване на обекти под наем. През 2010 г. приходите от продажби са в размер на 7 хил.лв., намалението в сравнение с 2009 г. е с 14 хил.лв. В началото на 2011 г.е извършена продажба на недвижим имот в град София.

**"Хемустурист" АД – гр. Габрово**

Дружеството оперира в туристическия сектор с основна дейност хотелиерство и ресторантьорство. В експлоатация в момента е хотелски комплекс „Балкан“, които се намира в центъра на град Габрово. Обявен за продажба е хотел „Янтра“, отново в град Габрово. Приходите от продажби за 2010 г. са в размер на 1049 хил. лева., в сравнение с 2009 г., когато са реализирани 1353 хил.лв. Реализираните ношувки за 2010 г. са 16 742 броя – спрямо предходната година намалението е с 12,93 %, когато реализираните ношувки са били 19 228 броя. Рентабилността, установена като съотношение между нетния резултат и нетните приходи от продажби е 2.40% за 2010г., спрямо 2.14% за 2009 г.

**"Соколец-Боровец" АД – к.к. Боровец**

Дъщерното дружество е с основна дейност в туристическия сектор – ресторантьорство и хотелиерство. В експлоатация са два хотела в курорт Боровец с прилежащите към тях ресторанти. Реализираните ношувки за 2010 г. са 6 570 броя – намаление спрямо предходната година от 23,05%, когато реализираните ношувки са били 8 538 броя. Приходите от продажби за 2010 г. са в размер на 233 хил. лева., в сравнение с 2009 г.,

**АЛБЕНА ИНВЕСТ - ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010 г.**

когато са реализирани 311 хил.лв. Въпреки оптимизация на човешките ресурси, дружеството показва спад, който се дължи на кризата, наблюдавана в туризма.

**“Идис” АД – гр. Варна**

Основната дейност на дружеството е отдаване на сградния фонд под наем. Приходите от продажби за 2010 г. са в размер на 392 хил. лева., в сравнение с 2009 г., когато са реализирани 491 хил.лв., се наблюдава намаление с 20,16%. Приходната част на дружеството се образува почти изцяло от наемна дейност. За 2011 г. основната дейност на Компанията се запазва. Приоритетни цели пред ръководството на „Идис“ АД са увеличение процента на заетост на сградния фонд, извършване на ремонтни дейности и оборудване на зала за конференции.

**”Добруджански текстил” АД – гр. Добрич**

Основната дейност на дружеството е отдаване на застроените и незастроените площи под наем. Приходите от продажби за 2010 г. са в размер на 110 хил. лева., в сравнение с 2009 г., когато са реализирани 141 хил.лв., се наблюдава намаление с 21,88%. Приходите на дружеството са от наеми и продажба на продукция. За 2011 г. основната дейност на Компанията се запазва. Предстоят ремонтни дейности на част от сградния фонд.

**“Фохар” АД – гр. София**

Дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти. Позиционирано е в гр. София, кв. Бояна. Основната му дейност е отдаване на сградния фонд и прилежащите към него незастроени площи под наем. Приходите от продажби за 2010 г. са в размер на 546 хил. лв., като в сравнение с 2009 г., когато приходите са били 541 хил. лв., се отчита минимално увеличение. За 2011 г. основната дейност на Компанията се запазва. Предстоят ремонтни дейности на административната сграда, част от комплекса, и въвеждане в експлоатация на помещения, негодни за търговски цели в момента.

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

Извършената цялостна реконструкция и модернизация на сградата на дружеството, която завърши през 2009 г., създава условия за значително повишаване на приходите от наеми през следващите години. През 2010 г. са отчетени приходи от продажби в размер на 53 хил. лв. срещу 25 хил. лв. за 2009 г. Главна стратегическа цел пред Компанията за 2011 г. е максимална запълняемост на сградния фонд.

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

**Отчитане по сегменти**

Към 31 декември 2010 г., Групата е организирана така, че се разграничават следните основни бизнес сегмента:

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

Приходите от продажби по сегменти за 2010 г. са както следва: туризъм – 1 281 хил.лв, транспорт- 2 260 хил. лв., отдаване под наем на активи – 1 722 хил. лв., строителство – 20 хил. лв., финансова дейност – 66 хил. лв., общо за Групата – 5 349 хил. лв.

**АЛБЕНА ИНВЕСТ - ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010 г.**

Резултата от дейността на отделните сегменти е съответно: туризъм – загуба от 58 хил. лв., текстилно производство – загуба от 162 хил.лв., транспорт – загуба от 225 хил. лв., отдаване под наем – загуба в размер на 866 хил. лв., строителство – загуба от 67 хил. лв., финансова дейност – печалба от 581 хил. лв., общо за икономическата група – загуба в размер на 827 хил. лв.

**Приходи по Отчета за всеобхватният доход**

Отчетените приходи от продажби за 2010 год. на Групата са общо в размер на 5 349 хил. лева, при отчетени за 2009 год. 6 963 хил. лева. Намалението на реализираните приходи от продажби за периода възлиза на 1 614 хил. лева или 23,18 %.

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

- продукция – 91 хил. лв.;
- стоки- 665 хил.лв.;
- услуги – 3 528 хил.лв.;
- други приходи – 1 065 хил. лв.

**Други приходи по Отчета за всеобхватният доход**

Другите приходи по консолидирания отчет за доходите са в размер на 1 259 хил. лв. Те включват:

- Приходи от лихви – 635 хил.лв.;
- Дивиденди – 473 хил.лв.;
- Приходи от операции с финансови активи – 143 хил.лв.;
- Приходи от валутни курсове и други – 3 хил.лв.;
- Финансирания – 5 хил.лв.;

Спрямо 2009 год. другите приходи се намаляват с 1 299 хил. лв., или 50.78 %.

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

Общата сума на отчетените разходи за дейността на Групата по отчет 2010 год. е в размер на 7 345 хил. лева, което е с 4.80 % намаление в сравнение с отчетените през 2009 год. разходи в размер на 7 715 хил. лева.

Разпределението на разходите по икономически елементи, по консолидирания отчет за доходите за 2010 год., е както следва:

- разходи за материали – 1 273 хил. лева;
- разходи за външни услуги – 1 635 хил. лева;
- разходи за амортизация – 971 хил. лева;
- разходи за заплати и други възнаграждения – 1 358 хил. лева;
- разходи за социално осигуряване – 212 хил. лева;
- други разходи – 1 421 хил. лева;
- отчетна стойност на продадените стоки – 336 хил. лева;
- увеличение на незавършеното производство и запасите от готова продукция – 139 хил. лева.

**Финансови разходи по Отчета за всеобхватният доход**

В консолидирания отчет за дохода за 2010 г. са отчетени финансови разходи в размер на 452 хил. лева, спрямо отчетените за 2009 год. в размер на 1 073 хил. лева. Те са формирани от разходи за лихви - 69 хил. лева, загуби от операции с финансови активи- 333 хил. лева, , загуби от промяна на валутните курсове 3 хил.лв. и други – 47 хил. лева.

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

За 2010 год. дължимия корпоративен данък печалба от продължаващи и преустановени дейности е в размер на 50 хил. лева. Икономията на отсрочени корпоративни данъци е в размер на 225 хил. лева, или общо приход за данък върху дохода е в размер на 175 хил. лева.

Финансовият резултат на Групата след облагане е загуба в размер на 1 014 хил. лева, в това число за притежателите на собствен капитал – 728 хил. лева, за малцинствено участие загуба в размер на 286 хил. лева.

**Отчет за финансовото състояние**  
**АКТИВИ**

**Нетекучи активи**

**Имоти, машини съоръжения и оборудване**

Стойността на имотите, машините, съоръженията и оборудването /вкл. активи, държани за продажба/ към 31 декември 2010 год. е 28 105 хил. лева. По групи активи стойностите са както следва:

- Земя – 12 406 хил. лева;
- Сгради – 6 053 хил. лева;
- Машини и оборудване и съоръжения – 720 хил. лева;
- Транспортни средства – 7 103 хил. лева;
- Стопански инвентар – 360 хил. лева;
- Разходи за придобиване на ИМС – 1 463 хил. лева.

Новопридобитите активи за 2010 год. са на стойност 170 хил. лева. Последната оценка на ИМС, за които се прилага преоценъчния подход е извършена към края на 2009 год. от независими лицензирани оценители. Справедливата стойност е определена на база на пазарни цени. Към 31.12.2010г. балансовата стойност на тези активи съответства на тяхната справедлива стойност.

---

**Инвестиционни имоти**

Стойността на инвестиционните имоти е в размер на 16 671 хил. лева, спрямо 14 217 хил. лева за 2009 г. Те са оценени на база на пазарни цени от лицензиран оценител към 31.12.2009г. Към 31.12.2010г. балансовата стойност на тези активи съответства на тяхната справедлива стойност.

**Инвестиции в асоциирани предприятия**

Участието на Групата в асоциирани дружества е в размер на 4 298 хил. лева, спрямо 4 211 хил. лв. за 2009 г.

**Финансови активи на разположение за продажба**

Стойността на инвестициите на разположение за продажба е 43 303 хил. лева, спрямо 34 538 хил. лева за 2009 год. Увеличението е от извършена преоценка по пазарни цени. Финансовите активи на разположение за продажба включват инвестиции търгувани на БФБ – София в размер на 43 051 хил. лева и нетъргуеми инвестиции за 252 хил. лева.



#### **Инвестиции, държани до падеж**

Инвестициите, държани до падеж са в размер на 420 хил. лева, спрямо 440 хил. лева към 31.12.2009 год.

#### **Предоставени заеми**

Предоставените заеми са в размер на 7 375 хил. лева, в това число нетекущи предоставени заеми – 5 755 хил. лева и текуща част – 1 600 хил. лева. Всички заеми са обезпечени със запис на заповед на стойност равна на ползвания кредит.

#### **Текущи активи**

##### **Материални запаси**

Стойността на материалните запаси за 2010 год. е 781 хил. лева, спрямо 1 175 хил. лева към 31.12.2009 год. Намалението в сравнение с 2009 г. е с 394 хил.лв. Те включват материали за 593 хил. лева, незавършено производство – 28 хил. лева, готова продукция- 138 хил. лева и стоки за 22 хил. лева.

##### **Търговски и други вземания**

Търговски и други вземания на Групата по консолидирания баланс към 31.12.2010 год. са на стойност 1 595 хил. лева. В сравнение с края на 2009 год. тези вземания са 9 239 хил. лева или със 7 634 хил.лв. по-малко. Текущите вземания се разпределят по видове както следва:

- аванси на доставчици – 2 хил. лева;
- вземания от свързани лица – 22 хил. лева;
- вземания от клиенти и доставчици – 469 хил.лева;
- съдебни вземания нето – 629 хил.лв;
- данъци за възстановяване – 128 хил.лв.
- други вземания и разходи за бъдещи периоди – 345 хил. лева.

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

Финансовите активи, държани за търгуване са в размер на 342 хил. лева. спрямо 367 хил. лева за 2009 год. Намалението е от преоценка в края на 2010 г. с 25 хил.лева.

##### **Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства на Групата към 31.12.2010 год. са в размер на 7 667 хил. лева, от тях в каса - 48 хил. лева , банкови сметки – 7 619 хил. лева. Среднопретегленият лихвен процент по банковите деозити към 31.12.2010 год. е 3.00 %, спрямо 4,5% спрямо 2009 г.

#### **СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

##### **Регистриран капитал и резерви**

Общо капитал на притежателите на собствен капитал на дружеството към 31.12.2010 год. е в размер на **98 630 хил. лева**, 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;

**АЛБЕНА ИНВЕСТ - ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010 г.**

◆ **Резерви – 71 149 хил. лева**, спрямо 60 618 хил. лева към 31.12.2009 год. Увеличението при резервите е в размер на 10 531 хил. лева спрямо 2009 г. Резервите са разпределени по видове както следва:

- резерв от последващи оценки на активите и пасивите – 45 480 хил. лева, спрямо 36 151 хил. лева за 2009 год. 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 25 119 хил. лева.

◆ **Неразпределена печалба** в размер на 21 981 хил. лева, спрямо 27 622 хил. лева за 2009 год.

**Малцинственото участие в капитала** е в размер на 2 419 хил. лева спрямо 5 301 хил.лв. за 2009 г. Намалението се дължи на увеличението в притежавания дял в „България-29” АД и „Добруджански текстил” АД.

#### **Нетекущи пасиви**

Нетекущите пасиви към 31.12.2010 год. са в размер на 5 427 хил. лева. Увеличението спрямо 2009 год. е в размер на 428 хил. лева, и се разпределят по видове както следва:

- получени нетекущи заеми – 110 хил. лв.;
- отсрочени данъчни пасиви – 5 245 хил. лв.
- нетекущи финансираня – 72 хил. лв.

#### **Текущи пасиви**

Търговските и други задължения на Групата към 31.12.2010 год. са в размер на 4 557 хил. лева. Увеличението спрямо 2009 год. е в размер на 500 хил. лева. Краткосрочните пасиви се разпределят по видове както следва:

- задължения към свързани лица – 0 хил. лева, спрямо 7 хил. лева към 31.12.2009 год. Отчита се намаление в размер на 7 хил. лева.;
- задължения към доставчици и аванси от клиенти - 245 хил. лева, спрямо 355 лева към 31.12.2009 год. Отчита се намаление в размер на 110 хил. лева.
- задължения към персонала - 98 хил. лева, спрямо 113 хил. лева към 31.12.2009 год.
- задължения за данъци, социално и здравно осигуряване - 88 хил. лева, спрямо 169 хил. лева към 31.12.2009 год.

- провизии за задължения – 1 020 хил. лева срещу 0 хил. лева към 31.12.2009г.
- други краткосрочни задължения, отсрочен приход и финансираня – 2 224 хил. лева, спрямо 2 280 хил. лева към 31.12.2009 год.
- заеми – 882 хил.лв. спрямо 1 133 хил. в края на 2009 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

#### 1. 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.

##### *а) 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 продукцията 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:

	<b>Към 31 декември</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Общо собствен капитал	101 049	99 041
Получени заеми	992	1 898
Пари и парични еквиваленти	7 667	6 773

#### 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 2011 г., “Албена Автотранс” АД ще се насочи към кандидатстване по различни инвестиционни проекти (в т.ч. и по финансиращи програми от европейски правителствени и неправителствени организации) за финансиране на нови транспортни средства, технологии и активно реструктуриране на дружеството. Тази задача е приоритетна за решаване през годината и важността и се определя от необходимостта от подмяна на изключително остарелите транспортни средства на дружеството.

Туристическите дружества “Соколец - Боровец” АД – к.к. Боровец, и “Хемустурист” АД - гр. Габрово ще се стремят към увеличаване броя на нощувките. Предвижданията на „Хемустурист” са за ръст на приходите, както от нощувки, така и от ресторант, минибар и новият италиански ресторант открит през 2009 г. „Соколец-Боровец” АД не очаква спад в приходите поради сезонната дейност на дружеството. До този момент няма подписани договори за организиране на „зелени училища” и семинари през лятото, което предполага, че предстои една тежка година.

Дружествата за управление на недвижима собственост и отдаване под наем - “Фохар” АД- гр. София, “Идис” АД - гр. Варна, „Фабрика за бутилиране на пиво” гр. Пловдив, както и “Добруджански текстил” АД и „България 29” АД, поради негативните тенденции на пазара за отдаване на наемни площи, се предвижда да бележат свиване на приходи от основна дейност. Целите на всички дружества са да запазят настоящите наематели, дори и на по-ниска наемна цена. Предвиждат се реконструкции на сградния фонд и ремонтни дейности, чрез които да се привлекат нови наематели за незаетите площи. Наред с това, “Добруджански текстил” АД и „България 29” АД ще продължат да търсят клиенти за продажба на наличните текстилни изделия, машини и съоръжения.

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 това отношение инфлацията е само един от ценообразуващите фактори и нейния ефект е незначителен, в рамките на увеличението на доставните цени на материалите, които формират крайната цена на продукцията, съответно услугата.

**АЛБЕНА ИНВЕСТ - ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2010 г.**

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.

Сградният фонд на "Идис" АД, с обща застроена площ от 4882 кв.м, е обособен като офис-център в гр. Варна. Използването на сградата за наемна дейност е обусловено от изключително подходящите условия на съществуващата материално-техническа база за развитието в дългосрочен аспект.

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 2011 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 производства, нови производствени машини и технологии и активно реструктуриране на портфейла на холдинга.  
**Тази задача е приоритетна за решаване през планирания отчетен период и важноста и се определя от необходимостта от подмяна на изключително остарелите производствени мощности на част от дъщерните дружества.**
- 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, преценка или бракуване) от неефективни, физически и морално остарели производствени мощности и замяната им със съвременни в технологично и производствено отношение 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 производството и намаляване на разходите;
- Максимално оптимизиране на персонала на дружествата, в т.ч. и освобождаване на персонал под различни форми през ненатоварени с производство 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.

Изпълнителен директор:  
/Иванка Данчева/



За Изпълнителен директор:

/Станислав Грозев/

Иванка Данчева с пълномощно  
Рег. №9069/28.10.10 при пом. нот.  
Л. Богданова, нот. Е. Петрова

Гр. София  
15.04.2011 г.