

**“АЛБЕНА ИНВЕСТ – ХОЛДИНГ” АД  
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.**

**АЛБЕНА ИНВЕСТ - ХОЛДИНГ АД**  
**СЪДЪРЖАНИЕ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2011 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 - 57
Доклад на независимия одитор	58 - 59

**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 2011 г.**

**Дъщерни дружества**

Дъщерните дружества в Групата към 31 декември 2011 г. са както следва:

<b>Дъщерни дружества (град)</b>	<b>Притежаван дял в % 31/12/2011 г.</b>	<b>Притежаван дял в % 31/12/2010 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	96.36
<b>“Добруджански текстил” АД – Добрич</b>		
Отдаване под наем на активи	93.69	93.02
<b>“България 29” АД – София</b>		
Отдаване под наем на активи	86.94	85.81
<b>“Идис” АД – Варна</b>		
Отдаване под наем на активи	98.88	98.69
<b>“Ико Бизнес” АД – София</b>		
Наемна дейност	99.45	99.45
<b>“Фабрика за бутилиране на пиво” АД – София</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	0.00	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 2011 г. е 102 човека (за сравнение през 2010 г. същият възлиза на 121 човека).

През изминалата 2011 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 едно от най-големите транспортни предприятия в страната. Автобусният парк се състои от 64 автомобили, от които 57 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. Изминатите км пробег на автобусния парк на дружеството за 2011 г. са 1 494 030 км. Приходите от продажби нарастват от 2 316 хил. лв. през 2010г. до 2 630 хил. лв. през 2011 г., като увеличението е със 13,54%. Разходната част е максимално оптимизирана. През 2012 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 2011 г. са от получени наеми, продажба на машини, преди и други материали в размер на 804 хил. лева. През 2010 г. са реализирани 620 хил.лв.. Увеличението е с 29,51% и се дължи предимно от продажба на машини и съоръжения в размер на 317 хил.лв.

През 2012 г. основна насока в дейността на дружеството ще остане отдаване под наем на свободни сгради и площи, собственост на дружеството и продажба на останалите машини от спряното производство. 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 2011 г. приходите от продажби са в размер на 989 хил.лв. в сравнение с 2010 г., когато са били 7 хил.лв. В началото на 2011 г. е извършена продажба на недвижим имот в град София, от която е основното увеличение на приходите.

На 09.04.2012 г. е вписано в търговския регистър вливане на "Фабрика за бутилиране на пиво" АД в "Ико Бизнес" АД съгласно договор за преобразуване от 21.03.2012 г.

#### **"Хемустурист" АД – гр. Габрово**

Дружеството оперира в туристическия сектор с основна дейност хотелиерство и ресторантьорство. В експлоатация в момента е хотелски комплекс „Балкан”, който се намира в центъра на град Габрово. Обявен за продажба е хотел „Янтра” собственост на дружеството. Реализираните нощувки за 2011 г. са 17 066 броя – спрямо предходната година увеличението е с 1,94 %, когато реализираните нощувки са били 16 742 броя. Рентабилността, установена като съотношение между нетния резултат и нетните приходи от продажби е 2.40% за 2010г., спрямо 10.35% за 2011 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 нощувки за 2011 г. са 10 022 броя – увеличение спрямо предходната година от 52,54%, когато реализираните нощувки са били 6570 броя.

**“Идис” АД – гр. Варна**

Основната дейност на дружеството е отдаване на сградния фонд под наем. Приходите от продажби за 2011 г. са в размер на 359 хил. лева., в сравнение с 2010 г., когато са реализирани 392 хил.лв., се наблюдава намаление с 8,56%. Приходната част на дружеството се образува почти изцяло от наемна дейност. За 2012 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 управление 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 2011 г. са в размер на 123 хил. лева., в сравнение с 2010 г., когато са реализирани 110 хил.лв., се наблюдава увеличение с 12,03%. Приходите на дружеството са от наеми и продажба на продукцията. За 2012 г. основната дейност на Компанията се запазва.

**“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 2011 г. са в размер на 622 хил. лв., като в сравнение с 2010 г., когато приходите са били 546 хил. лв., се отчита увеличение с 19.92%. За 2012 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 2011 г. са отчетени приходи от продажби в размер на 96 хил. лв. срещу 53 хил. лв. за 2010 г. Главна стратегическа цел пред Компанията за 2012 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 2011 и 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 2011 г. са както следва: туризъм – 1 350 хил.лв, транспорт- 2 493 хил. лв., отдаване под наем на активи – 1 555 хил. лв., финансова дейност – 144 хил. лв., общо за Групата – 5 542 хил. лв.

Резултата от дейността на отделните сегменти е съответно: туризъм – печалба от 107 хил. лв., текстилно производство – загуба от 92 хил.лв., транспорт – загуба от 300 хил. лв., отдаване под наем – печалба в размер на 699 хил. лв., финансова дейност – печалба от 187 хил. лв., общо за икономическата група – печалба в размер на 601 хил. лв.

#### **Приходи по Отчета за всеобхватният доход**

Отчетените приходи от продажби за 2011 год. на Групата са общо в размер на 5 542 хил. лева, при отчетени за 2010 год. 5 349 хил. лева. Увеличението на реализираните приходи от продажби за периода възлиза на 193 хил. лева или 3,61 %.

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

- продукция – 23 хил. лв.;
- стоки- 687 хил.лв.;
- услуги – 3 066 хил.лв.;
- други приходи (наеми и възнаграждения) – 1 766 хил. лв.

#### **Други приходи по Отчета за всеобхватният доход**

Другите приходи по консолидирания отчет за доходите, вкл.финансовите приходи, са в размер на 2 638 хил. лв. Те включват:

- Приходи от лихви – 403 хил.лв.;
- Дивиденди – 348 хил.лв.;
- Приходи от операции с финансови активи – 152 хил.лв.;
- Приходи от валутни курсове и други – 68 хил.лв.;
- Финансирания и други – 234 хил.лв.;
- Продажби на имоти, машини и съоръжения – 1 433 хил.лв.

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

Общата сума на отчетените разходи за дейността на Групата по отчет 2011 год. е в размер на 7 090 хил. лева, което е с 3.47 % намаление в сравнение с отчетените през 2010 год. разходи в размер на 7 345 хил. лева.

Разпределението на разходите по икономически елементи, по консолидирания отчет за доходите за 2011 год., е както следва:

- разходи за материали – 1 478 хил. лева;
- разходи за външни услуги – 1 482 хил. лева;
- разходи за амортизация – 893 хил. лева;
- разходи за заплати и други възнаграждения – 1 311 хил. лева;
- разходи за социално осигуряване – 224 хил. лева;
- други разходи – 654 хил. лева;
- отчетна стойност на продадените активи – 1 004 хил. лева;
- увеличение на незавършеното производство и запасите от готова продукция – 44 хил. лева.

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

В консолидирания отчет за дохода за 2011 г. са отчетени финансови разходи в размер на 290 хил. лева., спрямо отчетените за 2010 год. в размер на 452 хил. лева. Те са формирани от разходи за лихви - 35 хил. лева, загуби от операции с финансови активи- 95 хил. лева, , загуби от промяна на валутните курсове и други – 160 хил. лева.

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

**АЛБЕНА ИНВЕСТ - ХОЛДИНГ АД**  
**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.**

За 2011 г. дължимия корпоративен данък печалба от продължаващи и преустановени дейности е в размер на 110 хил.лева (50 хил.лева за 2010 г.). Разходът на отсрочени корпоративни данъци е в размер на 29 хил.лева (225 хил.лева приход през 2010г.), или общо разход за данък върху дохода в размер на 139 хил.лева (175 хил.лева през 2010г.).

Финансовият резултат на Групата след облагане е печалба в размер на 661 хил.лева (1 014 хил.лева загуба за 2010г.), в това число за притежателите на собствен капитал – 733 хил.лева печалба (728 хил.лева загуба за 2010г.), за неконтролиращото участие загуба в размер на 72 хил.лева (286 хил.лева загуба през 2010г.).

**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 2011 год. е 31 280 хил. лева. По групи активи стойностите са както следва:

- Земя – 17 125 хил. лева;
- Сгради – 5 620 хил. лева;
- Машини, оборудване и съоръжения – 431 хил. лева;
- Транспортни средства – 6 507 хил. лева;
- Стопански инвентар – 718 хил. лева;
- Разходи за придобиване на ИМС – 879 хил. лева.

Новопридобитите активи за 2011 год.(включително вътрешно движение) са на стойност 5 399 хил. лева. Последната оценка на ИМС, за които се прилага преоценъчния подход е извършена към края на 2011 год. от независими лицензирани оценители. Справедливата стойност е определена на база на пазарни цени. Към 31.12.2011г.балансовата стойност на тези активи съответства на тяхната справедлива стойност.

**Инвестиционни имоти**

Стойността на инвестиционните имоти е в размер на 12 814 хил. лева, спрямо 16 671 хил.лева за 2010 г. Те са оценени на база на пазарни цени от лицензиран оценител към 31.12.2011г. Към 31.12.2011г.балансовата стойност на тези активи съответства на тяхната справедлива стойност.

**Инвестиции в асоциирани предприятия**

Участието на Групата в асоциирани дружества е в размер на 4 305 хил. лева, спрямо 4 298 хил.лв. за 2010 г.

**Финансови активи на разположение за продажба**

Стойността на инвестициите на разположение за продажба е 51 945 хил. лева, спрямо 43 303 хил. лева за 2010 год. Увеличението е от извършена преоценка по пазарни цени на дългосрочните инвестиции в „Албена”АД. Финансовите активи на разположение за продажба включват инвестиции търгувани на БФБ – София в размер на 51 693 хил. лева и нетъргуеми инвестиции за 252 хил. лева.



### **Инвестиции, държани до падеж**

Инвестициите, държани до падеж са в размер на 377 хил. лева, спрямо 420 хил. лева към 31.12.2010 г.

### **Предоставени заеми**

Предоставените нетекущи заеми са в размер на 9 931 хил.лева срещу 5 775 хил.лева към 31.12.2010 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 2011 г. е 831 хил. лева, спрямо 781 хил. лева към 31.12.2010 г. Материалните запаси включват материали за 646 хил. лева, незавършено производство – 15 хил. лева, готова продукция - 71 хил. лева и стоки за 99 хил. лева. Спрямо предходната година материалите са увеличени с 53 хил.лв, а стоките със 77 хил.лва, незавършеното производство е намалено с 13 хил.лв., а готовата продукция с 67 хил.лв.

### **Търговски и други вземания**

Търговски и други вземания на Групата по консолидирания баланс към 31.12.2011 г. са на стойност 1 368 хил. лева. В сравнение с края на 2010 год. тези вземания са 1 595 хил. лева или със 227 хил.лв. по-малко. Текущите вземания се разпределят по видове както следва:

- вземания от клиенти и доставчици – 429 хил.лева;
- съдебни вземания нето – 239 хил.лв;
- данъци за възстановяване – 85 хил.лв.
- други вземания и разходи за бъдещи периоди – 615 хил. лева.

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

Финансовите активи, държани за търгуване са в размер на 0 хил. лева. спрямо 343 хил. лева за 2010 год. Намалението е от извършена продажба през 2011 г. с 343 хил.лева.

### **Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства на Групата към 31.12.2011 год. са в размер на 3 854 хил. лева, от тях в каса - 52 хил. лева, банкови сметки – 3 802 хил. лева. Среднопретегленият лихвен процент по банковите деозити към 31.12.2011 год. е 2.80 %, спрямо 3.0% през 2010 г.

## **СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

### **Регистриран капитал и резерви**

**Общо капитал на притежателите на собствен капитал** на дружеството към 31.12.2011 г. е в размер на **105 252 (98 630 хил.лева в края на 2010г.)**, 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 – 79 191 хил. лева**, спрямо 71 149 хил. лева към 31.12.2010 г. Увеличението при резервите е в размер на 8 042 хил. лева спрямо 2010 г. Резервите са разпределени по видове както следва:

- резерв от последващи оценки на активите и пасивите – 53 502 хил. лева, спрямо 45 480 хил. лева за 2010 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 25 139 хил. лева.

◆ **Неразпределена печалба** в размер на 20 561 хил. лева, спрямо 21 981 хил. лева към 31.12.2010 г.

**Малцинственото участие в капитала** е в размер на 2 211 хил. лева спрямо 2 419 хил.лв. за 2010 г. Увеличението се дължи основно на увеличението в притежавания дял на дъщерни дружества.

### **Нетекущи пасиви**

Нетекущите пасиви към 31.12.2011 г. са в размер на 6 140 хил. лева. Увеличението спрямо 2010 г. е в размер на 737 хил. лева, и се разпределят по видове както следва:

- получени нетекущи заеми – намаление със 110 хил. лв.;
- отсрочени данъчни пасиви – увеличение с 852 хил. лв.
- нетекущи финансираня – намаление с 5 хил. лв.

### **Текущи пасиви**

Търговските и други задължения на Групата към 31.12.2011 г. са в размер на 3 622 хил. лева. Намалението спрямо 2010 г. е в размер на 959 хил. лева. Краткосрочните пасиви се разпределят по видове както следва:

- задължения към доставчици - 204 хил. лева, спрямо 218 лева към 31.12.2010 год.
- аванси от клиенти – 14 хил.лева срещу 27 хил.лева една година по-рано.
- задължения към персонала - 76 хил. лева, спрямо 98 хил. лева към 31.12.2010 г.
- задължения за данъци, социално и здравно осигуряване - 159 хил. лева, спрямо 88 хил. лева към 31.12.2010 г.
- провизии за задължения – 0 хил.лева срещу 1 020 хил.лева към 31.12.2010 г.
- други краткосрочни задължения, вкл.финансираня – 2 828 хил. лева, спрямо 2 219 хил. лева към 31.12.2010 г.
- заеми – 341 хил.лв. спрямо 882 хил. в края на 2010 г.

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 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 ипотеки 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>2011</b>	<b>2010</b>
Общо собствен капитал	107 463	101 049
Получени заеми	341	992
Пари и парични еквиваленти	3 854	7 667

#### 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 2012 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 ношувките. Предвижданията на „Хемустурист” са за ръст на приходите, както от ношувки, 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.

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.

"Идис" АД е правоприменник на "Електронно-изчислителния център по корабостроене" към ДСО "Корабостроене". Дейността на електронно-изчислителния център е преустановена и понастоящем сградният фонд на дружеството, с обща застроена площ от 4882 кв.м, е обособен като офис-център в гр. Варна. Преструктурирането на дейността и превръщането и в наемна е обусловено от изключително подходящите условия на съществуващата материално-техническа база за развитието на тази дейност.

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 2012 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.
- 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 производствени мощности и замаяната 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 на 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:



Гр.София  
15.04.2012 г.