

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
към 31.12.2014г.**

съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството
и чл.100н , ал.4, т.2 от ЗППЦК



**АЛБЕНА ИНВЕСТ
Холдинг АД**

**ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.**

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

Фирмено наименование - "Албена инвест холдинг" АД

Номер и партида на вписване в търговския регистър, ЕИК по БУЛСТАТ

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

Дата на учредяване и срок на съществуване:

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

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

Държава:	България
Седалище:	Курортен комплекс "Албена"
Адрес на управление:	к.к. "Албена", Административна сграда, офис 219, община Балчик, обл. Добрич,
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:	www.aih.bg

Годишният консолидиран финансов отчет и Доклада за дейността на Групата за 2014г., както и всички останали законово изискани документи се представят на КФН, БФБ и Обществеността. Публикуват се на www.x3news.com, www.investor.bg и на страницата на „Албена инвест холдинг“ АД – www.aih.bg.

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

**ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.**

изискват одобрението на Дружеството или акционер за прехвърлянето на дружествени акции. Дружеството не е издавало акции от различни класове.

Главните акционери на „Албена инвест холдинг“ АД към 31.12.2014г. са следните:

	Име	Брой акции	% от капитала
1.	„Албена Холдинг“ АД	2 309 198	41.99 %
2.	„Албена“ АД	406 276	7.39 %
3.	УПФ "Доверие" АД	375 723	6.83 %
4.	Други юридически лица	497 326	9.05 %
5.	Физически лица	1 911 477	34.74 %
	Общо	5 500 000	100.00%

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

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

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

➤ Красимир Веселинов Станев е председател на Надзорния съвет на “Албена инвест холдинг” АД и участва в Съвет на директорите на дружествата: „Албена“ АД, „Албена Холдинг“ АД, „Бялата лагуна“ АД, „Еко Агро“ АД, „Перпетуум мобиле“ ЕАД и "Приморско клуб" ЕАД. През последните 5 години не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му.

➤ Маргита Петрова Тодорова е член на Надзорния съвет на “Албена инвест холдинг” АД и участва в Съвет на директорите на дружествата: "Албена" АД, "Албена холдинг" АД и „Здравно учреждение Медика Албена“ АД. През последните 5 години не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ.

➤ Бранимир Тодоров Ханджиев е член на Надзорния съвет на “Албена инвест холдинг” АД. Той е и Главен директор "Международни организации и програми" в Българска стопанска камара. През последните 5 години не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му.

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

➤ Ивелина Ненкова Грозева е Председател на Управителния съвет на “Албена инвест холдинг” АД. Тя е член на Съвета на директорите в дружествата: „Албена“ АД, „Албена Холдинг“ АД, "Бялата лагуна" АД, „Тихия кът“ АД, „Кибела 2014" ЕАД, „Б Инвест“ АД и е член на Управителния съвет на "Албена приват" АД. През последните 5 години не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ.

➤ Иванка Стоилова Данчева е член на Управителния съвет и Изпълнителен директор на “Албена инвест холдинг” АД. Тя е член на Съвета на директорите на "Албена" АД, “Прима финанс” ЕАД и "Ахтопол Ризорт" ЕАД, Управител е на “Алфа консулт 2000” ЕООД и изпълнителен директор на "Прима финанс" ЕАД. Тя представлява „Албена инвест

**ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.**

холдинг"АД в дъщерните дружества: „Албена Автотранс"АД, „Идис"АД, „България-29"АД, Фохар"АД, „Добруджански текстил"АД, „Ико Бизнес"АД, „Соколец –Боровец"АД, „Складова техника"АД. През последните 5 години не са й налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ.

➤ Светлана Костадинова Димова е член на Управителния съвет на „Албена инвест холдинг"АД и член на Съвета на директорите на "Прима финанс"ЕАД. През последните 5 години не са й налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ.

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

Към 31.12.2014 г. членовете на Надзорния и Управителния съвет притежават следния брой акции от капитала на „Албена инвест холдинг"АД:

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

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

През изминалата 2014г. Членовете на Управителния и Надзорен съвет на „Албена инвест холдинг"АД или свързани с тях лица не са сключвали договори във връзка с чл.240 б от Търговския закон.

Изплатените краткосрочни доходи на ръководството на групата през 2014 година е в размер на 367 хил. лева (за 2013 г. - 427 хил. лв.).

Списъчният брой на персонала на групата на “Албена инвест холдинг”АД към 31.12.2014г. е 133 човека. През 2013г. списъчния състав е бил 130 души.

**ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
 КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
 31.12.2014Г.**

ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

Дъщерните дружества в Групата към 31 декември 2014 г. са както следва:

Дъщерни дружества по сегменти	процент участие	
	31 декември 2014 г.	31 декември 2013 г.
Управление и стопанисване на недвижима собственост, отдаване под наем на активи		
Добруджански текстил АД	93,69%	93,69%
България-29 АД	86,94%	86,94%
Идис АД	98,88%	98,88%
Ико- Бизнес АД	99,68%	99,68%
Фохар АД	99,70%	99,68%
Алфа консулт 2000 ЕООД	100,00%	100,00%
Прима финанс ЕАД	100,00%	100,00%
Ахтопол Ризорт ЕАД	99,68%	99,68%
Туризм и хотелиерство		
Соколец-Боровец АД	92,98%	92,98%
Хемустурист АД	98,36%	98,35%
Автомобилни превози по вътрешни и международни линии		
Албена Автотранс АД	69,28%	69,28%

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

През изминалата 2014 г. "Албена инвест холдинг" АД активно участва в управлението на дъщерните дружества за постигане на по-висока икономическа ефективност, увеличаване и развитие на пазарния дял, подобряване на организационната структура на дружествата, усъвършенстване на организацията на работа и повишаване на квалификацията и уменията на човешкия фактор.

1. „Албена инвест холдинг“ АД, данни по индивидуален годишен финансов отчет

Общо собственият капитал на дъщерното дружество към 31.12.2014 г. е в размер на 84 587 хил. лв.:

Собствен капитал	2014 г. - хил.лв.	2013 г. - хил.лв.
Основен капитал	5 500	5 500
Резерви	69 130	66 372
Натрупан финансов резултат	9 957	9 905
Общо собствен капитал	84 587	81 777

Активите на "Албена инвест холдинг" АД са общо 86 900 хил. лв., в т.ч. сгради за 538 хил. лв., транспортни средства за 77 хил. лв. и др.

**ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
 КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
 31.12.2014Г.**

	Финансови показатели	2014г.	2013г.	изменение	
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
1	Приходи от дейността	132	88	44	50.00 %
2	Финансови приходи	1 318	1 510	-192	-12.72%
3	Разходи от дейността	614	863	-249	-28.85%
4	Финансови разходи	2	18	-16	-88.89%
3	Нетен финансов резултат	829	732	97	13.25%

2. „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 големите транспортни предприятия в страната. В началото на 2014 г. са закупени 2 автобуса с цел обновяване на автобусния парк. МПС са от марката БОВА, като изпълняват всички изисквания за качество на предлаганата транспортна услуга.

Автобусният парк към 31.12.2014г. се състои от 67 автомобили, от които 60 за превоз на пътници и 7 товарни. През месец март 2015 г. е закупен още един автобус–53 местен за 148 хил.лв. със собствени средства на дружеството.

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 31.12.2014 г. „Албена Инвест Холдинг” АД притежава 692 826 броя акции или 69.283% от капитала на „Албена Автотранс” АД (общо емитирани 1 000 000 броя акции), „Албена” АД притежава 289 529 броя акции (или 28,953%), а физическите лица притежават 17 645 броя акции или 1,765% от капитала на дружеството. Физическите лица са 593 на брой.

Общо собственият капитал на дъщерното дружество към 31.12.2014 г. е в размер на 2 040 хил. лв.:

Собствен капитал	2014 г. - хил.лв.	2013 г. - хил.лв.
Основен капитал	1 000	1 000
Резерви	641	2 687
Нагрупан финансов резултат	399	(1 784)
Общо собствен капитал	2 040	1 903

Активите на „Албена Автотранс” АД са общо 5171 хил. лв., в т.ч. земи за 904 хил. лв., сгради за 1 100 хил. лв. и транспортни средства за 2 206 хил. лв., инвестиционни имоти за 377 хил. лв. и др.

	Финансови показатели	2014г.	2013г.	изменение	
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
1	Общо приходи	3 372	3 314	58	1,75 %
2	Общо разходи	3 223	3 257	-34	- 1,04 %
3	Нетен финансов резултат	137	82	55	67,07 %

**ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
 КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
 31.12.2014Г.**

Увеличението на печалбата в размер на 55 хил.лв. през 2014 г. спрямо 2013г. е в резултат на последователната политика на дружеството за ефективно управление.

Изминатите километри пробег на автобусния парк на дружеството за 2014 г. са 1829788 км спрямо 1818325 км за 2013 г. - увеличение с 11 463 км. или с 6%.

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

Едноличен собственик на дружеството е „Албена Инвест Холдинг” АД:.

Собствен капитал	2014 г. - хил.лв.	2013 г. - хил.лв.
Основен капитал	3 405	3 405
Резерви	1 321	1321
Натрупан финансов резултат	(912)	(1 093)
Общо собствен капитал	3 814	3 633

„Алфа Консулт 2000” ЕООД е собственик на земеделски земи, които отдава под наем всяка стопанска година. Дружеството притежава инвестиционни имоти общо 3290.368 дка за обща балансова стойност 3 551 хил.лв., от които 12.003 дка урбанизиран поземлен имот в с. Оброчище, масивна стопанска сграда – механична работилница в с. Оброчище – 432 кв.м. (с право на строеж), а останалите дка са земеделски земи в областите: с.Тянево, с.Гурково, с.Черганово, Павел баня, Плевен, Враца, Търговище и Ловеч. Към 31.12.2014 г. отдадените под наем имоти са 91%. Дружеството притежава и 1.610 дка имот за балансова стойност в размер на 76 хил.лв. в землището на гр. Дряново, местност Арахангел (с начин на трайно ползване: за туристическа база, хижа).

	Финансови показатели	2014г.	2013г.	изменение	
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
1	Общо приходи	198	595	-397	-66,72 %
2	Общо разходи	55	200	-145	- 72,50 %
3	Нетен финансов резултат	181	323	-142	-43,96 %

През 2013г. са отчетени приходи от оценки на инвестиционни имоти, получени законни лихви по изпълнителен лист и неустойки за пропуснати ползи в общ размер на 442 хил.лв., каквито приходи през 2014г. няма, на което се дължи основно намалението на приходите.

През 2013г. са отчетени разходи за обезценка на съдебни вземания и обезценка на недвижими имоти за обща сума 158 хил.лв., каквито разходи през 2014г. няма.

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

„България 29” АД е акционерно непублично дружество с основна дейност управление и стопанисване на недвижими имоти. То е част от групата на „Албена инвест холдинг” АД. Дружеството отдава сградния си фонд и прилежащите незастроени площи под наем. Основно обособените помещения за наемане са складове. Към края на 2014 г. отдаваните под наем площи на дружеството са 12 391 кв.м. Заетостта на сградния фонд е 68%. Отчитайки фактите: съществуваща икономическа и финансова криза, увеличено предлагане на модерни складови площи и остарялата материална база на предприятието (1929г.-1933г.) се наблюдава намаляване на наемателите като се увеличават изискванията им относно състоянието на наеманите помещения и намаляване на наемните цени. Затова

ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.

„България 29” АД с цел поддържане на конкурентна материална база и задържане на настоящите наематели е необходимо да извършва минимум частични ремонтни дейности и освежителни ремонти и да спазва гъвкава ценова политика на база на променящите се пазарни показатели в сектора.

Към 31.12.2014 г. „Албена Инвест Холдинг” АД притежава 418 879 броя акции или 86,94% от капитала на “България 29”АД (общо емитирани 481 806 броя акции), „Албена холдинг”АД притежава 32 554 броя акции или 6.76%, а физическите лица притежават 30 373 броя акции или 6,30% от капитала на дружеството. Физическите лица са 609 на брой.

Общо собственият капитал на дъщерното дружество към 31.12.2014 г. е в размер на 8 470 хил. лв.:

Собствен капитал	2014 г. - хил.лв.	2013 г. - хил.лв.
Основен капитал	482	482
Резерви	7 766	7 767
Натрупан финансов резултат	222	260
Общо собствен капитал	8 470	8 509

Активите на “България 29”АД са общо 9 231 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти - земи за 7 456 хил. лв., сгради за 1 287 хил. лв. и др.

	Финансови показатели	2014г.	2013г.	изменение	
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
1	Общо приходи	526	611	-85	-13,91 %
2	Общо разходи	401	621	-220	- 35,43 %
3	Нетен финансов резултат	76	10	66	-56,03 %

През 2013г. са отчетени приходи от оценка на инвестиционни имоти – 200 х.лв. , каквито през 2014г. няма.

През 2013г. са отчетени разходи за брак на материали, резервни части, амбалаж останали от закрито производство на преди през 2007 г.(предлагани за продажба в продължение на шест години) в размер на 256 х.лв., каквито разходи през 2014г. няма.

През 2014 г. са извършени подобрения за 26 хил.лв. за асфалтиране на път в рамките на парцела на дружеството, ремонт на покриви на складови помещения, СМР на наличен сграден фонд, изграждане на система за видеонаблюдение и др. През 2015г. се предвижда ремонт на водопроводната система.

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

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

Към 31.12.2014 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

ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.

физическите лица притежават 6011 броя акции или 6,31% от капитала на дружеството. Физическите лица са 317 на брой.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2014 г. е в размер на 1 396 хил. лв.:

Собствен капитал	2014 г. - хил.лв.	2013 г. - хил.лв.
Основен капитал	95	95
Резерви	1 093	1 957
Натрупан финансов резултат	208	(677)
Общо собствен капитал	1 396	1 375

Активите на "Добруджански текстил" АД са общо за 1428 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти за 1266 хил. лв., от тях 662 хил.лв. земи, 604 хил.лв. сгради и др.

	Финансови показатели	2014г.	2013г.	изменение	
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
1	Общо приходи	111	218	-107	-49,08 %
2	Общо разходи	95	139	-44	- 31,65 %
3	Нетен финансов резултат	16	69	-53	-76,81 %

През 2013г. са отчетени приходи от оценка на инвестиционни имоти за 99 хил.лв. и отписани задължения за 6 хил.лв., каквито приходи през 2014г. няма.

През 2013г. са отчетени разходи за обезценка на активи – 28 х.лв. и за амортизации – 16 х.лв., каквито разходи през 2014г. няма.

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

„Идис” АД е дружество от портфейла на „Албена Инвест Холдинг” АД, опериращо в сектора на недвижимите имоти, с основна дейност отдаване на сградния си фонд под наем – офиси и търговски площи. Общата квадратура на отдаваните под наем площи е 2 544 кв.м., като от тях 79% са заети. Локацията и доброто управление на дружеството предопределят добрата запълняемост на сградния фонд. Целта на Компанията е 100% заетост и ръст в средната цена на кв.м.

Към 31.12.2014 г. „Албена Инвест Холдинг” АД притежава 296 632 броя акции или 98,88% от капитала на „Идис” АД (общо емитирани 300 000 броя акции), а физическите и други лица притежават 3 361 броя акции или 1,12% от капитала на дружеството. Физическите лица са 234 на брой и средно притежават по 15 акции. Едно юридическо лице притежава 7 броя акции.

Общо собствения капитал на дъщерното дружество към 31.12.2014 г. е в размер на 2350 хил. лв.:

Собствен капитал	2014 г. - хил.лв.	2013 г. - хил.лв.
Основен капитал	300	300
Резерви	1 684	1 699
Натрупан финансов резултат	366	387
Общо собствен капитал	2 350	2 386

Активите на „Идис” АД са общо 2 597 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти - сгради за 2 313 хил. лв. и др. Дружеството не притежава земи.

ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.

	Финансови показатели	2014г.	2013г.	изменение	
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
1	Общо приходи	335	360	-25	-6,94 %
2	Общо разходи	208	198	10	5,05 %
3	Нетен финансов резултат	97	146	-49	-33,56 %

През 2013г. са отчетени приходи от оценка на инвестиционни имоти – 20 х.лв. и от продажба на оборудване - 13 хил.лв., каквито приходи няма през 2014г.

През 2014г. „Идис”АД е извършило текущи ремонти за 5 хил.лв. и е получило технически паспорт на сградата за 3 хил.лв. През 2015г. предстои почистване на фасадата, изграждане на осветителна и защитна инсталация, поставяне на противодимни прегради.

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

„Ико Бизнес” АД е дружество от портфейла на „Албена Инвест Холдинг” АД, с основна дейност управление и стопанисване на недвижими имоти, като отдава сградния си фонд под наем. Дружеството има сграда в центъра на град Пловдив. Общата квадратура на отдаваните под наем площи е 1 198 кв.м. Към края на 2014 г. сградата е отдадена на 97%.

Към 31.12.2014 г. „Албена Инвест Холдинг” АД притежава 1 056 322 броя акции или 99,68% от капитала на “Ико Бизнес”АД (общо емитирани 1 059 673 броя акции), а физическите лица притежават 3 351 броя акции или 0,32% от капитала на дружеството. Физическите лица са 204.

Общо собственият капитал на дъщерното дружество към 31.12.2014 г. е в размер на 2338 хил. лв.:

Собствен капитал	2014 г. - хил.лв.	2013 г. - хил.лв.
Основен капитал	1 060	1 060
Резерви	770	770
Натрупан финансов резултат	508	667
Общо собствен капитал	2 338	2 497

Активите на “Ико Бизнес”АД са общо 2 452 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти за 1 955 хил. лв., инвестиции в дъщерно предприятие „Ахтопол Ризорт”ЕАД – 400 хил. лв. и др. На 24.06.2013г. „Ико Бизнес”АД учредява дъщерно дружество „Ахтопол Ризорт”ЕАД чрез извършване на апортна вноска в капитала на новоучреденото дружество на недвижим имот, представляващ УПИ с площ 5706 кв.м., находящ се в местността „До града”, по плана на гр. Ахтопол, Община Царево.

	Финансови показатели	2014г.	2013г.	изменение	
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
1	Общо приходи	111	138	-27	-19,57 %
2	Общо разходи	315	102	213	208,82 %
3	Нетен финансов резултат	(159)	35	-194	-554,29 %

ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.

Отрицателният финансов резултат и увеличените разходи за 2014г. се дължат основно на извършена обезценка на нереализиран проект за бизнес сграда – 210 хил. лв. и обезценка на материални запаси - 27 хил.лв.

8. „Ахтопол Ризорт“ ЕАД, гр. Пловдив, ул. “Капитан Райчо“ №95

„Ахтопол Ризорт“ ЕАД е дъщерно дружество на „Ико Бизнес“ АД и е част от портфейла на „Албена инвест холдинг“ АД. Основната му дейност е управление на недвижими имоти.

Към 31.12.2014г. „Ико Бизнес“ АД притежава 400 000 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. всяка.

Общо собственият капитал на дъщерното дружество към 31.12.2014 г. е в размер на 385 хил. лв.:

Собствен капитал	2014 г. - хил.лв.	2013 г. - хил.лв.
Основен капитал	400	385
Натрупан финансов резултат	(15)	(10)
Общо собствен капитал	385	375

Активите на “Ахтопол Ризорт“ ЕАД са общо 386 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти за 385 хил. лв. и др. Инвестиционните имоти представляват поземлен имот на брега на Черно море и 13 броя бунгала, които дружеството отдава под наем.

	Финансови показатели	2014г.	2013г.	изменение	
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
1	Общо приходи	4	4	-	-
2	Общо разходи	10	14	-4	-28.57 %
3	Нетен финансов резултат	(5)	(10)	-5	-50.00 %

9. „Прима Финанс“ ЕАД, гр. София

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Албена Инвест Холдинг“ АД.

Собствен капитал	2014 г. - хил.лв.	2013 г. - хил.лв.
Основен капитал	3 500	3 500
Резерви	5 275	5 275
Натрупан финансов резултат	(507)	(267)
Общо собствен капитал	8 268	8 508

„Прима Финанс“ ЕАД притежава самолет SOCATА ТВМ 850 с балансова стойност 3 417 хил.лв., който е отдаден под наем на „Интерскай“ ЕООД – Лесново. Дружеството притежава и временно неизползваем имот от 35 дка в ММЦ Приморско с балансова стойност 4860 хил.лв. През месец март 2015г. е променено предназначението на част от имота-17.942 дка в урбанизирана територия.

**ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
 КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
 31.12.2014Г.**

	Финансови показатели	2014г.	2013г.	изменение	
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
1	Общо приходи	46	39	7	-17,95 %
2	Общо разходи	286	97	189	194,85 %
3	Нетен финансов резултат	(240)	(59)	-181	-306,78 %

„Прима Финанс” ЕАД завършва 2014 г. със счетоводна загуба, тъй като разходите за амортизация на самолета за 2014г. са се увеличили с 214 хил.лв. спрямо 2013г. поради промяна в базата за начисляването им и намаляване на летателните часове от 77 лет.ч. през 2013г. на 55 лет.ч. през 2014 г.

10. „Фохар” АД – гр. София, кв. Бояна, ул. „Кумата” 77

Дъщерното дружество на „Албена Инвест Холдинг” АД е с основна дейност управление и стопанисване на недвижими имоти. „Фохар” АД отдава сградния си фонд под наем, като складови и офис помещения. Разполагаемите площи за отдаване са 12 424 кв.м., като от тях към края на 2014 г. 86% са заети. Предвид остарелия сграден фонд и голямата конкуренция в сектора, главно от новопостроени сгради и складове, дружеството е изправено пред сериозното предизвикателство да поддържа в конкурентно състояние площите си и да използва гъвкава ценова политика, индивидуална за всеки клиент. „Фохар” АД извършва текущи ремонти на разполагаемите помещения, с цел поддържане на базата в по-добро състояние и въвеждане на нови площи в експлоатация. През 2014 г. беше въведена в експлоатация реконструираната офис сграда, като към 31.03.2015г. са заети 100% от офисите, отдадени под наем.

Към 31.12.2014 г. „Албена Инвест Холдинг” АД притежава 3 389 887 броя акции или 99,70% от капитала на „Фохар” АД (общо емитирани 3 400 000 броя акции), а физически и други лица притежават 10 112 броя акции или 0,30% от капитала на дружеството. Физическите лица са 238 на брой. Едно юридическо лице притежава една акция.

Общо собственият капитал на дъщерното дружество към 31.12.2014 г. е в размер на 6 810 хил. лв.:

Собствен капитал	2014 г. - хил.лв.	2013 г. - хил.лв.
Основен капитал	3 400	3 400
Резерви	4161	4 199
Натрупан финансов резултат	(751)	(762)
Общо собствен капитал	6 810	6 837

Активите на „Фохар” АД са общо 7 127 хил. лв., в т.ч. инвестиционни имоти - земи за 3 578 хил. лв., сгради за 3015 хил. лв., 6 хил. лв. в процес на изграждане и др.

	Финансови показатели	2014г.	2013г.	изменение	
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
1	Общо приходи	724	980	-256	-26,12 %
2	Общо разходи	523	704	-181	-25,71 %
3	Нетен финансов резултат	181	208	-27	-12,98 %

**ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
 КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
 31.12.2014Г.**

През 2013 г. са отчетени приходи от оценка на инвестиционни имоти - 334 хил.лв., каквито приходите са отчетени през 2014г.

В разходите за 2013 са включени 340 хил. лв. разходи за отписани нереализирани проекти, поради влошената икономическа обстановка в страната.

Инвестиционна програма за 2015г. на „Фохар“ АД в размер на 113 хил. лв. Тя включва асфалтиране на алеи и двор, собственост на дружеството, ремонт на рампа, поставяне на ограда и други СМР по сградния фонд.

11. „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. 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.

Към 31.12.2014 г. „Албена Инвест Холдинг” АД притежава 185 965 броя акции или 92.98% от капитала на “Соколец - Боровец” АД (общо емитирани 200 000 броя акции), а физическите и други лица притежават 14 035 броя акции или 7.02% от капитала на дружеството. Физическите лица са 320 на брой.

Общо собственият капитал на дъщерното дружество към 31.12.2014 г. е в размер на 1 803 хил. лв.:

Собствен капитал	2014 г. - хил.лв.	2013 г. - хил.лв.
Основен капитал	200	200
Резерви	1 953	1 953
Натрупан финансов резултат	(350)	(236)
Общо собствен капитал	1 803	1 917

Активите на “Соколец - Боровец” АД са общо 2 117 хил. лв., в т.ч. сгради за 2000 хил. лв. и др.

	Финансови показатели	2014г.	2013г.	изменение	
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
1	Общо приходи	114	178	-64	-35,96 %
2	Общо разходи	228	217	11	5,07 %
3	Нетен финансов резултат	(114)	(73)	(41)	-56,16 %

През 2014г. реализираните нощувки са 2 555 броя, а през 2013 г. – 4 442 броя, което е спад с 1887 бр. нощувки или с 42.48 %.

Тенденциното намаляване на приходите от нощувките всяка година е в резултат на остарялата материална база на хотелите ни и силната конкуренция в хотелиерството и ресторантьорството на територията на к.к. Боровец.

За 2015г. в оздравителната и инвестиционна програма на „Соколец Боровец“ АД се предвижда ремонт на хотел “Бор” състоящ се в подмяна на дограма, цялостна хидро и топлоизолация, закупуване на котел на пелети и други СМР с цел оптимизиране на разходите за отопление.

12. „Хемустурист” АД, гр. Габрово, ул. ”Емануил Манолов” №14

„Хемустурист” АД е дружество от портфейла на „Албена Инвест Холдинг” АД, което оперира в туристическия сектор с основна дейност хотелиерство и ресторантьорство. В експлоатация в момента е хотелски комплекс „Балкан”, който се намира в центъра на град Габрово. Хотелът се състои от две части блок А – висока част блок Б – ниска част, който работи в момента. „Хемустурист” АД притежава и втори хотел в града – хотел „Янтра”, който не се експлоатира, освен 240 кв.м. от фойайето на хотела, които са отдадени под наем за склад.

Към 31.12.2014 г. „Албена Инвест Холдинг” АД притежава 393 453 броя акции или 98,36% от капитала на „Хемустурист” АД, а физическите и други лица притежават 6 492 броя акции или 1,62% от капитала на дружеството. Физическите лица са 436 на брой.

Общо собственият капитал на дъщерното дружество към 31.12.2014 г. е в размер на 2 361 хил. лв.:

Собствен капитал	2014 г. - хил.лв.	2013 г. - хил.лв.
Основен капитал	400	400
Резерви	1 467	1 467
Натрупан финансов резултат	494	453
Общо собствен капитал	2 361	2 320

Активите на „Хемустурист” АД са общо 2 478 хил. лв., в т.ч. сгради и конструкции за 1069 хил. лв., инвестиционни имоти за 602 хил. лв. (общо ЗП 2855 кв.м.), земи за 184 х.лв.(общо 4 923 кв.м.) и др.

	Финансови показатели	2014г.	2013г.	изменение	
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
1	Общо приходи	896	1 086	-190	-17,50 %
2	Общо разходи	846	972	-126	-12,97 %
3	Нетен финансов резултат	39	108	-69	-63,89 %

През 2014г. реализираните нощувки са 19 870 броя, а през 2013 г. – 16 406 броя, което е ръст с 3 464 бр.нощувки или с 21 %, но приходите намаляват, тъй като определена част от нощувките са на по-ниски цени съобразно категорията туристи – ученици, студенти, строителни работници .

В разходите за 2013 г. са включени други разходи за обезценка на активи – 22 х.лв. и разходи за изпълнителни дела – 63 х.лв., каквито разходи за 2014г. няма.

В резултат на засилената конкуренция на предлаганите хотелски услуги в региона, „Хемустурист” АД – гр. Габрово трябва да предприеме сериозни инвестиционни дейности, с цел конкурентноспособност.

Инвестиционните намарения на „Хемустурист“ АД са ориентирани към реконструкция на блок А на хотелски комплекс Балкан. На този етап има изработен архитектурен проект на стойност 350 хил.лв. и разрешение за строеж за реновирането на блок А. Предстои обсъждане на инвестиционната програма за 2015г. и 2016г. и бизнес планът на дружеството като се разгледат предвидените инвестиции през 2015 г. с цел увеличаване на качеството на предлаганата туристическа услуга и привличането на туристи.

II. ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ГРУПАТА

АКТИВИ

Нетекущи активи

Имоти, машини и съоръжения

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването към 31 декември 2014 г. е 17 285 хил. лева. Земите и сградите са преоценени по справедлива стойност към 31.12.2013г. определена от лицензиран оценител. Текущата балансова стойност е близка до справедливата стойност, тъй като няма промяна в пазарната конюнктура на имотите. По групи активи стойностите са както следва:

Имоти, машини и съоръжения	2014 г.	2013 г.	2014г.-2013г.
	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.
Земи	6 016	6 526	-510
Сгради	4 721	5 262	-541
Машини и оборудване	371	451	-80
Транспортни средства	5 702	6 111	-409
Стопански инвентар и други	116	183	-67
Капитализирани разходи	359	724	-365
Общо имоти, машини, съоръжения	17 285	19 257	-1 972

Значителна промяна в стойностите на земите, сградите, машини, други и капитализирани разходи за обща стойност 1057х.лв. се дължи на прекласифицирането им в инвестиционни имоти.

Инвестиционни имоти

Стойността на инвестиционните имоти е в размер на 25790 хил. лева, спрямо 24938 хил.лева за 2013 г. Увеличението от 1 392 хил.лв. се дължи на прекласифицирането на земи, сгради и други в инвестиционни имоти, както и на новопридобити и подобрения.

Инвестиции в асоциирани предприятия

„Албена инвест холдинг“ АД участва в следните асоциирани предприятия:

		Процент участие	Брой акции, принадлежащи на групата	Инвестиция в консолидирания отчет към 31.12.2014г.
1.	„Бряст Д“ АД	45.90%	183 602 бр.	916 хил.лв.
2.	„Складова техника“ АД	31.88%	89 905 бр.	3 731 хил.лв. (377) хил.лв.
				3 354 хил.лв.

ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.

Участието на Групата в асоциирани дружества към 31.12.2014г. е в размер на 4 270 хил. лв., спрямо 4 383 хил.лв. за 2013 г.

	31 декември 2014 г.	31 декември 2013 г.
В началото на периода	4 383	4 360
Получени дивиденди и тантиеми	(40)	(49)
Дял от печалбата на асоциираните дружества	304	76
Изменение в преоценъчните резерви	-	(4)
Обезценка на инвестиции	(377)	
В края на периода	4 270	4 383

Финансови активи на разположение за продажба

Стойността на инвестициите на разположение за продажба към 31.12.2014г. е 53231 хил. лв., спрямо 55 590 хил. лв. за 2013 г. Намалението от 2 359 хил.лв. се дължи на извършена преоценка по пазарни цени на акциите на „Албена“АД– 2 152 хил.лв., продадени акции на „Албена“АД на „Албена холдинг“АД за 77 хил.лв., обезценка на акциите на химически завод „Панайот Волов“АД, гр. Шумен за сметка на разходи – 28 хил.лв. и трансфер на 102 хил.лв.(балансовата стойност на инвестицията в „Хотел де Маск“АД) към текущи активи, държани за продажба. Финансовите активи на разположение за продажба включват инвестиции търгувани на БФБ – София в размер на 50 374 хил. лева (акциите на „Албена“АД) и нетъргуеми инвестиции за 2 857 хил. лева (акциите на „Бялата лагуна“АД, „Перпетуум мобиле БГ“АД.

Инвестиции, държани до падеж

Нетекущата част на инвестициите, държани до падеж – ДЦК към 31.12.2014г. е в размер на 221 хил. лева, спрямо 249 хил. лева към 31.12.2013 г. , а текущата част е 58 хил.лв., спрямо 54 хил.лв. към 31.12.2013г.

Предоставени заеми

Предоставените нетекущи заеми към 31.12.2014г. са в размер на 7 948 хил.лв. срещу 5 471 хил.лв. към 31.12.2013 г., а текущата част е в размер на 1 035 хил.лв. спрямо 2777 хил.лв към 31.12.2013г. Заемите са обезпечени с особен залог и договорна ипотека.

Кредитополучател	Краткосрочна част		Дългосрочна част	
	Главница	Лихви	Главница	Лихви
Албена АД		26	3 948	
Бялата лагуна АД	900	4		
Приморско клуб ЕАД		105	4 000	
Общо :	900	135	7 948	-

Активи по отсрочени данъци

Активите по отсрочени данъци към 31.12.2014г. са в размер на 304 хил.лв. спрямо 220 хил.лв. към 31.12.2013г.

ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.

Текущи активи

Материални запаси

Стойността на материалните запаси към края на 2014 г. е 299 хил. лева, спрямо 360 хил. лв. към 31.12.2013 г. Материалните запаси включват материали за 15 хил. лв., резервни части – 166 хил. лв., стоки за 96 хил. лв. и горива за 22 хил.лв.

Търговски и други вземания

Търговски и други вземания на Групата по консолидирания баланс към 31.12.2014 г. са на стойност 1 209 хил. лв. В сравнение с края на 2013 г. тези вземания са 1 137 хил. лв. или със 72 хил.лв. повече. Текущите вземания се разпределят по видове както следва:

Търговски и други вземания	2014 г.	2013 г.	2014г.-2013г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Търговски вземания и предоставени аванси - нето	336	354	-18
Вземания от свързани лица	500	446	54
Съдебни и присъдени вземания - нето	190	241	-51
Предоставени гаранции и депозити	67	17	50
Предплатени разходи и други вземания	116	79	37
Общо търговски и други вземания	1 209	1 137	72

Срочни депозити

Срочните депозити на групата по договори с падеж от 6 месеца до 12 месеца към 31.12.2014г. са за сума в размер на 339 хил.лв., а към 31.12.2013г. са били 178 хил.лв. Среднопретегленият лихвен процент по банкови депозити към 31 декември 2014 година е 2.56% (2013 г.: 2.68%).

Парични средства и еквиваленти

Паричните средства на Групата към 31.12.2014 г. са в размер на 1 381 хил. лева, от тях в каса - 39 хил. лева, банкови разплащателни сметки – 418 хил. лева, банкови депозити до 3 месеца – 924 хил.лв.

Среднопретегленият лихвен процент по банкови депозити към 31 декември 2014 година е 0.57% (2013 г.: 1.14%).

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Регистриран капитал и резерви

Общо капитал на притежателите на собствен капитал на групата към 31.12.2014 г. е в размер на **106 956 хил.лв. (104 534 хил.лева в края на 2013 г.),** в т.ч.:

ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.

Собствен капитал, принадлежащ на групата	2014 г.	2013 г.	2014г.-2013г.
	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.
Регистриран капитал	5 500	5 500	
Резерви, в т.ч.:	78 502	78 023	479
Резерв от преоценка на инвестиции	46 565	43 845	2720
Резерв от преоценка на ИМС	9981	9 996	-15
Законови резерви	550	550	
Други резерви	21 406	23 632	-2226
Натрупани печалби	22 954	21 011	2 320
Общо собствен капитал на групата	106 956	104 534	2 422

Регистрираният капитал на "Албена инвест холдинг" АД в размер на 5 500 хил. лева е разпределен в 5 500 хиляди акции по 1 лев всяка;

Малцинственото участие в собствения капитал към 31.12.2014г. е в размер на 2 040 хил. лв. спрямо 2 011 хил.лв. за 2013 г.

Нетекущи пасиви

Нетекущите пасиви, формирани от пасиви по отсрочени данъци, към 31.12.2014 год. са в размер на 1 479 хил. лева, спрямо 6 236 хил.лв. към 31.12.2013г.

Нетекущите задължения към персонала в размер на 14 хил.лв. са от разсрочени до 2017г. възнаграждения на Надзорен и Управителен съвет, съгласно политиката на възнагражденията на НС и УС.

Текущи пасиви

Текущите задължения на Групата към 31.12.2014 г. са в размер на 2 992 хил. лв. През 2013 г. същите са били в размер на 3 346 хил.лв. т.е. има намаление в размер на 354 хил. лева. Краткосрочните пасиви се разпределят по видове както следва:

Текущи задължения	2014 г.	2013 г.	2014г.-2013г.
	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.
Текущи финансови пасиви	205	343	-138
Търговски и други задължения, в т.ч.:	2 614	2 857	-243
Задължения към доставчици и получени аванси	155	249	-94
Задължения към свързани лица	3		3
Дължими дивиденди	2 280	2 395	-115
Задължения по гаранции и депозити	114	75	39
Други задължения	62	138	-76
Данъчни задължения	55	52	3
Задължения към персонала	91	72	19
Задължения за осигурителни вноски	27	22	5
Общо търговски и други вземания	2 992	3 346	-354

ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.

III. Основни финансово - икономически резултати на "Албена инвест холдинг" АД и неговите дъщерни дружества (Групата)

Отчитане по сегменти

Към 31 декември 2014 и 31 декември 2013 г., Групата е организирана така, че се разграничават следните основни бизнес сегменти:

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

Приходите от продажби по сегменти:

сегменти	2014 г.	2013 г.	изменение	
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	процент
Автомобилни превози по вътрешни и международни линии	3 317	3 292	25	0,76 %
Управление и стопанисване на недвижима собственост, отдаване под наем на активи	1 700	1 767	-67	- 3,79%
Туризм и хотелиерство	984	1 206	-222	-18,41%
Финансова дейност-управление на финансови инструменти	26	33	-7	-2,21%
Общо за групата	6 027	6 298	-271	- 4,30%

Резултат от дейността на отделните сегменти:

сегменти	2014 г.	2013 г.	изменение	
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	процент
Автомобилни превози по вътрешни и международни линии	297	252	45	17,85%
Управление и стопанисване на недвижима собственост, отдаване под наем на активи	187	525	-338	-64,38%
Туризм и хотелиерство	(42)	274	-316	-115,33%
Финансова дейност-управление на финансови инструменти	94	275	-181	-65,82%
Общо за групата	536	1326	-790	-59,58%

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД НА ГРУПАТА

Приходи по Отчета за всеобхватният доход

Отчетените приходи за 2014 г. на Групата са общо в размер на 7 091 хил. лева, при отчетени за 2013 г. - 8 574 хил. лв. Намалението на реализираните приходи за периода възлиза на 1 483 хил. лв. или 17,30 %.

Приходи от продажби по Отчета за всеобхватният доход

Приходи от продажби	2014 г.	2013 г.	изменение	
	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
Продажби на услуги в т.ч.	5 586	5 763	-177	-3.07%
Договори за оперативен лизинг (наеми)	1 839	1 827	12	0.66%
Продажби на транспортни услуги	3 161	3 162	-1	0.03%
Хотелиерски усулги	456	548	-92	-16.79%
Други услуги	130	226	-96	-42.48%
Продажби на стоки	441	535	-94	-17.57%
Общо приходи от продажби	6 027	6 298	-271	4.30%

Други приходи по Отчета за всеобхватният доход

Други приходи	2014 г.	2013 г.	изменение	
	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
Приходи от оценка на инвестиционни имоти	82	1 025	-943	-92.00%
Отписани задължения	6	81	-75	-92.59%
Получени застрахователни обезщетения	24	16	8	50%
Възстановена обезценка на вземания	-	17	-17	-100%
Излишъци на материални запаси	12	11	1	9.09%
Продажба на материали	34		34	100%
Приходи от неустойки	69		69	100%
Други приходи	57		57	100%
Общо други приходи	284	1 150	-866	-75.30%

Финансови приходи по Отчета за всеобхватния доход

Финансови приходи	2014 г.	2013 г.	изменение	
	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
Приходи от дивиденди	441	661	-220	-33.28%
Приходи от лихви	297	459	-162	-35.29%
Положителни разлики от промяна на валутни курсове	29	6	23	383.3%
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	13		13	100%
Общо финансови приходи	780	1 126	-346	-30.73%

ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.

Разходи по Отчета за всеобхватният доход

Общата сума на отчетените разходи на Групата по отчет 2014 г. е в размер на 6816 хил. лв., което е с 382 хил.лв или 5.31 % намаление в сравнение с отчетените през 2013 г. разходи в размер на 7198 хил. лв.

Оперативни разходи по Отчета за всеобхватния доход:

Вид оперативен разход	2014 г.	2013 г.	изменение	
	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
Разходи за материали	1 716	1 820	-104	-5.71%
Разходи за външни услуги	808	1 037	-229	-22.08%
Разходи за амортизации	1 015	817	198	24.24%
Разходи за заплати и други възнаграждения	1 638	1 566	72	4.60%
Разходи за социално осигуряване	243	238	5	2.10%
Социални разходи	38	19	19	200.00%
Други разходи	533	1 144	-611	-53,41%
Балансова стойност на продадени стоки	167	163	4	2,45%
Общо разходи по икономически елементи	6 158	6 804	-646	-9,49%

Финансови разходи по Отчета за всеобхватния доход

Финансови разходи	2014 г.	2013 г.	изменение	
	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
Разходи за лихви	10	17	-7	-41.18%
Разходи по операции с финансови инструменти	-	25	-25	-100%
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове и други финансови разходи	-	3	-3	-100%
Други финансови разходи	35	3	32	1166.67%
Общо финансови разходи	45	48	-3	-6.25%

Обезценка на нетекущи активи	613	346	267	77.17%
-------------------------------------	------------	------------	------------	---------------

Разходи за данъци и финансов резултат по Отчета за всеобхватният доход

Разходи за данъци върху печалбата	2014 г.	2013 г.
	хил. лв.	хил.лв.
Текущ корпоративен данък	(27)	(23)
Изменение на отсрочени данъци	(16)	(103)
Приход от отсрочени данъци		
Общо разходи за данъци	(43)	(126)

ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.

Финансов резултат	2014 г.	2013 г.	изменение	
	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.	процент
Притежателите на собствения капитал на дружеството - майка	489	1 296	-807	-62,27%
Неконтролиращо участие	47	30	17	56,67%
Общо финансов резултат	536	1 326	-790	-59,58%

IV. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Асоциирани предприятия

Дяловото участие на „Албена инвест холдинг“ АД в капитала на публичните дружества „Бряст –Д“ АД е 45.9 %, а в „Складова техника“ АД - 31.88%.

Бряст - Д АД, град Добрич е специализирано в производството на пълна гама мебели и обзавеждане за хотели и ресторанти, офиси и магазини, вили и домове, по типов и индивидуален проект.

Складова техника АД, град Горна Оряховица е специализирано в производствена, научно-изследователска, проектно- конструкторска и сервизна дейност в областта на складовата, подемно-транспортната, битовата и друга техника, като оперира на пазари в страната и чужбина.

Контролиращо дружество

„Албена Холдинг“ АД притежава 41.99% акционерен капитал от „Албена инвест холдинг“ АД .

Инвестиции в свързани предприятия

„Албена инвест холдинг“ АД участва в капитала на следните дружества:

- „Албена“ АД – 20.57 %
- „Бялата лагуна“ АД – 9.79 %
- „Перпетуум Мобиле БГ“ АД – 18.51%
- „Хотел Де Маск“ АД – 5.06%

V . УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

1. Фактори на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Групата е изложена на следните финансови рискове:

- **Пазарен риск:** *рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Компоненти на пазарния риска:*
 - *Лихвен риск*
 - *Валутен риск*
 - *Риск от промяна в цената на собствения капитал*
- **Кредитен риск:** *възможността длъжник а не изплати заем – изцяло или частично – или да не ги изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Групата*

- Ликвиден риск : *рискът Групата да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения*

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-курсев 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-курсев риск. Основните рискове възникват при деноминирани в щатски долари правителствени облигации.

(ii) Ценови риск

Групата е изложена 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

ГРУПА "АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31.12.2014Г.

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.

Таблицата по-долу анализира финансовите активи и пасиви на Групата в съответните падежни групи на базата на оставащият период от края на отчетния период към падежната дата на договора. Сумите включват главници и лихви.

31.декекември 2014	на виждане	от 1 до 3 м.	от 3 м. до 1 г.	от 1 до 2 г.	От 2 до 5 г.	Без матуритет	Общо
Финансови активи							
Кредити и вземания, в т.ч.		2 027	105	1 640	7 210	-	10 982
Търговски заеми		933	105	1 640	7 210		9 888
Търговски и други вземания		1 094					1 094
Срочни депозити		278	61			-	339
Пари и парични еквиваленти	457	924					1 381
ФА на разположение за продажба						53 231	53 231
Нетекущи активи							
държани за продажба			102				102
Инвестиции, държани до падеж		50	8	58	163	-	279
Общо финансови активи:	457	3 279	276	1 698	7 373	53 231	66 314
Финансови пасиви							
Получени заеми (банкови кредити)			207				207
Търговски и други задължения		2 456					2 456
Общо финансови пасиви:		2 456	207				2 663

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	
	2014	2013
Общо собствен капитал	106 956	104 534
Получени заеми	205	343
Пари, парични еквиваленти и срочни депозити	1 720	2 181

VI. Информация за сключените големи сделки между свързаните лица, чието минимално съдържание се определя с наредба

Отпуснати заеми от „Албена Инвест Холдинг“ АД на дъщерни дружества:

- На „Хемустурист“ АД съгласно договор от 06.01.2014 г. в размер на 20хил. лева с годишна лихва в размер на 6%, който към дата на доклада е погасен.
- На „Прима финанс“ ЕАД съгласно договор от 27.01.2014 г. в размер на 9хил. евро с годишна лихва в размер на 5%, който към датата на доклада е погасен.
- На „Приморско Клуб“ ЕАД съгласно договор от 23.04.2014г. в размер на 700000 лв. за реновиране на хотел, при лихвен процент 4,5%, със срок на погасяване до 4 години и гратисен период за главницата – една година.
- На „Прима Финанс“ ЕАД съгласно договор от 08.05.2014г. краткосрочен паричен заем на в размер на 4 500 лева, при лихвен процент 4,5%, със срок на погасяване 31.12.2014 г., който към дата на оповестяване е погасен.
- На „Приморско Клуб“ ЕАД съгласно договор от 06.06.2014г. в размер на 3300000 лв. за инвестиции и текущи ремонти, при лихвен процент 4,5%, със

срок на погасяване 5 години и гратисен период за главницата – една година. Погасяването ще бъде по индивидуален погасителен план, а обезпечението – първа по ред ипотека върху поземлен имот.

- На „Албена Автотранс“ АД съгласно договор от 03.07.2014г. в размер на 130000 лв. за закупуване на имот, при лихвен процент 4,5%, със срок на погасяване 6 години. Погасяването ще бъде по индивидуален погасителен план, а обезпечението – запис на заповед.
- На „Соколец Боровец“ АД съгласно договор от 01.08.2014г. в размер на 50000 лв. за погасяване на просрочени задължения, при лихвен процент 4,5%, със срок на погасяване 3 години и гратисен период за главницата – една година. Погасяването ще бъде по индивидуален погасителен план, а обезпечението – запис на заповед.
- На „Бялата лагуна“ ЕАД съгласно договор от 23.10.2014г. краткосрочен паричен заем на в размер на 900 000 лева, при лихвен процент 4,5%, със срок на погасяване до 31.01.2015 г. с обезпечение залог върху вземания.
- На „Прима финанс“ ЕАД съгласно договор от 10.12.2014г. краткосрочен паричен заем на в размер на 12 000 лева, при лихвен процент 4,5%, със срок на погасяване до 31.03.2015 г. с обезпечение запис на заповед.

Новирани са кредитите на „Албена автотранс“ АД и „Приморско клуб“ ЕАД. Сключени са следните договори:

- с „Албена Автотранс“ АД договор от 30.12.2014г. за новиране на всички текущи заеми с обща главница в размер на 2 108 757.79 лв. и натрупана дължима лихва в размер на 645 999.25 лв., при лихвен процент 4,5%, със срок на погасяване до 30.09.2020г. Погасяването ще бъде по индивидуален погасителен план, а обезпечението – запис на заповед.
- с „Приморско Клуб“ ЕАД договор от 23.12.2014г. в размер на 4000 000 лв. за обединяване на сумите по договори за заем от 23.04.2014г. за 700000 лв. и от 06.06.2014г. за 3 3300 000 лв. и натрупана дължима лихва в размер на 104950 лв., при лихвен процент, формиран от тримесечен EURIBOR към последния ден на всеки месец плюс надбавка от 2.6%, със срок на погасяване до 31.08.2023г. и гратисен период за главницата до 31.07.2016г. Погасяването ще бъде по индивидуален погасителен план, а обезпечението – първа по ред ипотека върху поземлен имот.

Информация по чл.187 д от Търговския закон

През 2014г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции на Дружеството.

VII. 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.

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 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.

За дружествата от сектора на туризъма риск се крие в сериозната конкуренция в лицето на фирми, собственици на новопостроени хотели, с по-висока категория с цени, аналогични на тези на дружествата от Групата.

„Албена инвест холдинг“ АД и всички дъщерни дружества са изготвили бизнес планове за 2015г., инвестиционни програми и прогнозни парични потоци, които предстоят да се разгледат и приемат на следващо заседание на управителните органи. Бизнес планът за 2015г. та „Идис“ АД е приет.

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 2015 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 административно - организационна дейност 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 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;

VIII. 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.

IX. Отговорности на ръководството за финансовите отчети

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Групата към края на годината и нейните финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения консолидиран годишен финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователна адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Гр. София
21.04.2015 г.

Изпълнителен директор:

(Иванка Данчева)

