



БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2008 ГОДИНА

1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Акционерното дружество “СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ е регистрирано в Република България по ф.д. 7291 по описа на Варненски Окръжен съд за 1991 година.

За пререгистрацията на дружеството в Търговския регистър е издадено Удостоверение № 200803060954568 от 06.03.2008 година на Министерство на правосъдието, Агенция по вписванията:

Идентификация: ЕИК 813194292

“СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД

7291/1991 310

Седалището и адресът на управление: град Варна, к.к. Свети Свети Константин и Елена

1.1. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през деветмесечието на 2008 година включва:

- отдаване под наем на собствени активи /туристически и търговски обекти /
- поддържане на общата инфраструктура на к.к. Свети Свети Константин и Елена
- експлоатация на морски плажове
- строителство чрез възлагане на жилищни сгради
- покупко продажба на стоки
- предоставяне на услуги

1.2. Собственост и управление

Св.Св.Константин и Елена холдинг е акционерно дружество съгласно Търговския закон и публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Към деветмесечието на 2008 година, разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционери	Брой акции	Относителен дял в проценти
Андезит ООД	625 663	27.09%
Рентапарк ЕООД	469 428	20.33%
Итал Комерс 75 ЕООД	464 428	20.11%
Други юридически лица 53 бр.	652 759	28.26%
Физически лица 924 бр.	97 283	4.21%
Общо	2 309 561	100%

Дружеството е с двустепенна система на управление:

Надзорен съвет:

- Таня Петкова Парушева - председател
- Николай Божидаров Николаев - зам.председател
- Красимир Стефанов Ботушаров - член



Управителен съвет :

- Илко Колев Запрянов - председател и търговски директор
- Жельо Иванов Душев - зам.председател и административен директор
- Елена Косева Желязкова - член и изпълнителен директор

Дружеството се представлява от Елена Косева Желязкова в качеството на изпълнителен директор.

1.3. Структура на дружеството

В структурата са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. Средно списъчният брой на постоянния и сезонен персонал към 30 септември 2008 година е 149 работници и служители (31 декември 2007 година – 87 работници и служители).

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1 База за изготвяне на междинния финансов отчет за трето тримесечие на 2008 година

Финансовият отчет на Свети Свети Константин и Елена холдинг АД се изготвя в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от Стандартите и Разясненията, приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и обхващат:

(а) Международни стандарти за финансови отчети;

(б) Международни счетоводни стандарти;

(в) Разясненията, дадени от Комитета за разяснения на международните стандарти за финансови отчети (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за разяснения (ПКР).

Дружеството прилага за първи път Международните стандарти за финансови отчети като счетоводна база при изготвянето и представянето на годишния си финансов отчет за 2003 година. Неговият встъпителен баланс по МСФО е с дата 01.01.2002 година

В представения финансов отчет са изпълнени условията на т.8 от МСС 34 – Междинно финансово отчитане. Финансовите отчети са представени в български лева, закръглени до хиляда (BGN'000).

2.2 Сравнителни данни и промяна на счетоводната политика

Дружеството представя сравнителната информация в този отчет съгласно постановката на МСС 34-Междинно финансово отчитане. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо представянето им в текущата година. През отчетния период няма промяна на счетоводната политика на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД в сравнение с предходния.

2.3 Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е български лев. От 01.07.1997 година левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1: DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR1.



Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в лева по курс на деня към 30.09.2008 година. Курсови разлики, възникнали при тези операции, се отчитат в Отчета за доходите.

Нетните разлики от промяна на валутните курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за доходите, когато възникнат и се представят нетно към „други доходи/загуби от дейността“. Курсовите разлики от валутни заеми се включват във финансовите приходи и разходи.

2.4 Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансови отчети, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Реалните резултати биха могли да се различават от приблизителните счетоводни оценки.

2.5 Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск, ценови риск и ликвиден риск. Финансовите рискове текущо се наблюдават, анализират и прогнозира с цел минимизиране на негативните влияния. Управлението на финансовите рискове се извършва текущо от управителите на дружеството, които са приели и прилагат адекватни принципи и подходи за общото управление на финансовия риск и управлението на отделните специфични рискове.

2.5.1. Риск от курсови разлики

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и основната част от неговите операции са деноминирани в български лева и евро. Левът е фиксиран към еврото и дружеството няма ангажименти в друга валута, поради което валутния риск за него е несъществен.

2.5.2. Риск на лихвоносни парични позиции

При осъществяване на своята дейност, Свети Свети Константин и Елена холдинг АД ползва заемни средства при възможно най-изгодни за дружеството условия. По този начин ръководството минимизира лихвените рискове. Благоприятен ефект се получава от възможността за договаряне на приемливи лихвени равнища по привлечените ресурси и структурата на лихвените проценти, които съдържат постоянен и променлив компонент с предимствено тегло на постоянната величина, което минимизира вероятността от негативна промяна в движението на паричните потоци.

2.5.3. Кредитни рискове

Дружеството не предоставя кредитни периоди на своите контрагенти. Разсрочените вземания от продажби на земи са обезпечени с договорни ипотечи.

2.5.4. Ликвидност

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност. Въпреки пренасочването на значителна част от паричните потоци към инвестиционна дейност, дружеството обслужва регулярно своите задължения.



2.6. Дефиниции и оценка на елементите на Баланса и Отчета за доходите

2.6.1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

За отчитане на имотите, машините, съоръженията и оборудването, дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – по цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на съответния актив и се признава като текущ разход.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за доходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини, съоръжения и оборудване. Земята не се амортизира. Очаквания полезен живот е както следва:

- Сгради до 25 години
- Машини и оборудване от 3 до 5 години
- Съоръжения от 5 до 25 години
- Транспортни средства 4 години
- Стопански инвентар от 2 до 7 години

Определеният срок на годност на дълготрайните активи се преглежда ежегодно и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.



2.6.2. Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от предприятието се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. Дружеството е определило стойностен праг от 100 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни нематериални активи се отчитат като текущ разход.

Прилага се линеен метод на амортизация. Ползният живот на активите е както следва:

- Програмни продукти 2 години
- Концесионни права 10 години
- Други от 3 до 7 години

2.6.3. Дългосрочни инвестиции

Дългосрочните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия се представят в счетоводния баланс по себестойност. Дългосрочни инвестиции на разположение за продажба, представляващи малцинствено участие в капитала на предприятието – емитент се представят по справедлива стойност. База за определяне на справедливата стойност е котираната пазарна цена на Българска фондова борса на най-скорошната сделка, при условие, че не е имало значителна промяна в икономическите условия в периода между датата на сделката и отчетната дата. Разликите от преоценки се представят в преоценъчен резерв.

2.6.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се представят в счетоводния баланс по справедлива стойност, определена от независим лицензиран оценител към датата на годишния баланс. Като такива се класифицират земи и сгради, притежавани от дружеството за получаване на доход от наеми. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за доходите.

2.6.5. Търговски и други вземания

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната отчетна стойност, намалени със загуба от обезценка. Приблизителна оценка за съмнителни, трудносъбираеми и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи към годишния баланс. Загубите от обезценка се представят в отчета за доходите. Дружеството е възприело подход за обезценка в годишния баланс на търговски и други вземания в размер на 100%, когато тяхната възраст и размер на просрочие е над една година. Загубите от обезценка се представят в отчета за доходите. Дружеството използва корективна сметка за намаляване балансовата стойност на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

2.6.6. Стоково - материални наличности

Стоково материалните наличности се отчитат по по-ниската от стойността им на придобиване и нетната им реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.



Изписването на материалите е по метода на средно претеглената цена или по партиди, а цената им на придобиване включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката им за употреба.

2.6.7. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочно блокирани парични средства.

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и плащания към доставчици са представени брутно, с вкл. ДДС (20%).
- Лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, лихвите свързани с кредити, обслужващи текущата дейност се включват в оперативна дейност.
- Краткосрочно блокираните средства се третираат като парични средства и парични еквиваленти.

2.6.8. Обезценка

Балансовата стойност на активите на предприятието се анализира към датата на изготвяне на годишния баланс, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. За нематериални активи, които все още не са въведени в употреба, възстановимата стойност се определя към всяка дата на изготвяне на баланса. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност.

Загуба от обезценка се отчита в отчета за доходите и/или за сметка на преоценъчен резерв.

2.6.9. Лихвени заеми

Всички заеми се представят по себестойност (номинална стойност), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми.

2.6.10. Провизии

Провизии се отчитат в баланса, когато предприятието е поело юридически или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя, като очаквания бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там, където е подходящо, специфичния за задължението риск.

2.6.11. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, а впоследствие по амортизируема стойност.

Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с осигурителния кодекс. За Св.Св.Константин и Елена холдинг АД като



работодател, общият размер на вноската за задължително държавно обществено осигуряване, за безработица и за здравно осигуряване за 2008 година е в размер 33,7 % (разпределено в съотношение работодател:осигурено лице 60:40 за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. За 2007 година размерът на вноските за дружеството беше 36.5% , разпределени в съотношение работодател:осигурено лице 65:35 .

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор следните обезщетения:

- неспазено предизвестие – до една брутна работна заплата
- поради закриване на предприятието или част от него, съкращения в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – до една брутна работна заплата
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни работни заплати според трудовия стаж в дружеството
- за неползуван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж

След изплащане на тези обезщетения, не произтичат други задължения за работодателя.

Социалната програма на дружеството включва осигурен служебен транспорт от местоживееене до месторабота и обратно.

Краткосрочните доходи на персонала (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на отчетния период, в които персоналет е положил труд за тях) се признават на годишна база като разход в отчета за доходите и като текущо задължение, след приспадане на платените вече суми и полагащите се удържки.

Към датата на годишния финансов отчет, дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсируеми отпуски, които се очакват да бъдат изплатени. В оценката се включват разходите за възнагражденията и разходите за задължително обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми. Същите се представят в баланса като краткосрочни задължения.

Очакваните разходи за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като дългосрочни задължения (провизии). Тяхната оценка е определена от квалифицирани актюери към датата на годишния баланс.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд. Осигурителните и пенсионни схеми (планове), прилагани от дружеството са на база предварително твърдо определени (дефинирани) вноски.

2.6.12. Приходи

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от продажба на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

Приходите от продажба на услуги се признават, като се отчитат на етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.



2.6.13. Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Нетни финансови разходи

Нетните финансови разходи включват плащания за лихви по заеми, дивиденди, получени лихви от вложени средства и печалби и загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни, получени дивиденди от участия.

2.6.14. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство, предприятието дължи данък върху печалбата за 2008 година при ставка 10%. В сравнение с 2007 година, ставката остава непроменена.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към датата на изготвяне на баланс.

Отсрочени данъци се начисляват на годишна база, като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към датата на баланса.

2.6.15. Акционерен капитал и резерви

Свети Свети Константин и Елена холдинг е акционерно дружество и съгласно Търговския закон е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството е длъжно да формира фонд Резервен, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, предвидена в Устава
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв)
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Съгласно чл.28 от Устава, дружеството образува фонд Резервен, като Общото събрание на акционерите определя максималния му размер спрямо капитала, при спазване разпоредбите на Търговския закон. Източниците на фонда и предназначението на средствата се определят от действащото законодателство.



Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличение на капитала.

2.6.16. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на база нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение и средно претегления брой на обикновените поименни акции през отчетния период.

Средно – претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Доходи от акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност

През отчетния период, както и в предходния, дружеството няма осъществено обратно изкупуване на собствени акции, нито емитиране на нови .

3. ПРИХОДИ

	30 септември 2008 BGN'000	30 септември 2007 BGN'000
Приходи от строителни дейности	708	1 046
Приходи от продажба услуги (вкл. стоки към 30.09.2007)	2 722	1 816
Наемни приходи от инвестиционни имоти	617	607
Приходи от продажба права на строеж	817	428
Приходи от продажба на стоки	22	19
Продажба на ДМА и други доходи	390	503
Общо	5 276	4 419
Приходи от продажби по видове услуги:	30 септември 2008 BGN'000	30 септември 2007 BGN'000
Хотелиерски услуги	1 859	1 439
Предоставяне и обслужване на инфраструктура	514	199
Технически и административни услуги	85	33
Експлоатация на плажове	100	143
Поддръжка и управление на жилищни комплекси	27	2
Наем на имущество	137	
Общо	2 722	1 816
Други доходи:	30 септември 2008 BGN'000	30 септември 2007 BGN'000
Приходи от продажба на активи и други	1 421	27
Балансова стойност на продадени активи и други	(1 260)	
Печалба от продажба на активи и други	161	27
Гарантиран доход и възнаграждение		52
Получени неустойки и обещетения	37	
Други	192	424
Общо	390	503



4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	30 септември 2008	30 септември 2007
	BGN'000	BGN'000
Електроенергия	149	87
Вода	43	25
Горива и смазочни материали	49	29
Строителни материали	1	47
Резервни части, инструменти, малотрайни активи	23	
Материали за текуща поддръжане	45	25
Канцеларски материали	10	8
Рекламни материали	3	4
Хотелски инвентар	118	137
Хотелски консумативи	12	4
Храни и напитки по хотелиерска услуга	47	27
Други	9	21
Общо	509	414

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	30 септември 2008	30 септември 2007
	BGN'000	BGN'000
Строително монтажни работи чрез възлагане	1 003	672
Консултации, административни и правни услуги	113	71
Абонаменти и абонаментно поддръжане	27	13
Съобщения и комуникации	37	35
Интернет достъп и кабелна телевизия	6	7
Поддръжка и текущи ремонти на активи	114	13
Хранене туристи по хотелиерска услуга	157	124
Хигиенно поддръжане хотели		35
Поддръжка на инфраструктура	47	21
Поддръжка плажове	55	27
Охрана	15	17
Реклама	11	29
Комисионни	37	62
Застраховки	12	10
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	40	4
Наеми	145	28
Анимационни програми		17
Други	159	78
Общо	1 978	1 263

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	30 септември 2008	30 септември 2007
	BGN'000	BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	338	257
Възнаграждения на управленския персонал	82	67
Социални осигуровки върху заплати и възнаграждения	85	74
Неизползвани отпуски	(7)	(8)
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	(2)	(2)
Общо	496	388

7. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	30 септември 2008	30 септември 2007
	BGN'000	BGN'000
Местни данъци и такси	122	80
Концесионно възнаграждение	155	
Дарения, представителни разходи	20	28
Командировки	18	4
Непризнат данъчен кредит	4	4
Бракувани и отписани дълготрайни активи	2	3
Данъци върху разходите	3	1
Други	12	21
Общо	336	141



8. ИЗМЕНЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ И НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО, ОТЧЕТНА СТОЙНОСТ НА ПРОДАДЕНИТЕ СТОКИ

	30 септември 2008 BGN'000	30 септември 2007 BGN'000
Увеличение/намаление на незавършено производство	941	356
Увеличение/намаление на запасите от продукция	(146)	(391)
Общо	796	(35)
Отчетна стойност на продадените стоки	(8)	(26)
Общо	(8)	(26)

9. НЕТНИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ / ПРИХОДИ

	30 септември 2008 BGN'000	30 септември 2007 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	1 406	4
Разходи за лихви по заеми	(763)	(41)
Разходи за лихви по облигации	(1 266)	(681)
Разходи за лихви по лизинг	(4)	(3)
Отрицателни курсови разлики	(2)	(2)
Приходи от операции с инвестиции		20
Общо	(629)	(703)

10. ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ ,ОБОРУДВАНЕ

	Земя BGN'000	Сгради и конструкц ии BGN'000	Машини, съоръжения оборудване BGN'000	Транспорт ни средства BGN'000	Стопански инвентар BGN'000	В процес на придобива не BGN'000	Общо BGN'000
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2008	9 511	4 107	2 026	137	276	487	16 544
Постъпили през периода			15	4	32	1 612	1 663
Излезли през периода			(125)		(1)		(126)
Трансфер	825	310	73			(1 208)	
Трансфер за инв.имоти	(731)	(911)					(1 642)
Салдо към 30.09. 2008г.	9 605	3 506	1 989	141	307	891	16 439
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2008		(869)	(569)	(57)	(79)		(1 574)
Начислена за годината		(176)	(130)	(23)	(29)		(358)
Отписана амортизация		18	21		1		40
Салдо към 30 .09.2008г.		(1 027)	(678)	(80)	(107)		(1 892)
Балансова стойност							
на 1 януари 2008	9 511	3 238	1 457	80	197	487	14 970
на 30. 09. 2008 г.	9 605	2 479	1 311	61	200	891	14 547

Материални дълготрайни активи в процес на придобиване са:

- право на строеж за бъдещо строителство – 103 хил.лв.
- инфраструктурни съоръжения в ж.к. Есенсия – 361 хил.лв.
- ресторант – 81 хил.лв.
- хотел – 293 хил.лв.
- отвеждащ колектор – 16 хил.лв.
- кабелно отклонение – 2 хил.лв.
- други съоръжения – 35 хил.лв.



11. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	BGN'000	Софтуер BGN'000	Други BGN'000	Общо BGN'000
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2008г.	640	20	6	666
Постъпили през периода			204	204
Излезли през периода	(640)			(640)
Салдо към 30 септември 2008г.	0	20	210	230
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2008г.	(588)	(10)		(598)
Начислена за периода	(52)	(6)	(2)	(60)
Отписана амортизация	640			640
Салдо към 30 септември 2008	0	(16)	(2)	(18)
Балансова стойност				
на 1 януари 2008г.	52	10	6	68
на 30 септември 2008г.	0	4	208	212

12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2008 година	1 066	2 247	3 313
Трансфери от нетекущи активи	731	893	1 624
Излезли през периода		(858)	(858)
Салдо към 30 септември 2008 година	1 797	2 282	4 079

Инвестиционните имоти представляват туристически и търговски обекти, заедно с прилежащите им терени, които дружеството отдава по наем.

13. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Инвестиции в дъщерни предприятия	5 693	5 693
Инвестиции в асоциирани предприятия	57	57
Общо	5 750	5 750

Инвестиции в дъщерни предприятия:	Страна	30 септември 2008		31 декември 2007	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
Янтар ЕООД	Р.България	2 050	100	2 050	100
Гранат ЕООД	Р.България	3 100	100	3 100	100
Аладжио ЕАД	Р.България	500	100	500	100
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД	Р.България	5	100	5	100
Тиона ЕООД	Р.България	5	100	5	100
Консорциум Марина - Балчик АД	Р.България	33	65	33	65
Общо		5 693		5 693	



В предходния период дружеството увеличава капитала на дъщерното предприятие Гранат ЕООД с 1100 хил.лв, като капиталът е внесен чрез апорт на недвижим имот. През 2007 година участието в капитала на дъщерното дружество Консорциум Марина-Балчик АД се увеличава от 60 на 65 % .

През отчетното трето тримесечие на 2008 година няма промяна в размера и структурата на направените инвестиции от дружеството-майка в капитала на дъщерните дружества.

Инвестиции в асоциирани предприятия:	Страна	30 септември 2008		31 декември 2007	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
Глория турс АД	Р.България	57	25	57	25
Общо		57		57	

Към датата на междинния финансов отчет, Св.Св.Константин и Елена холдинг АД запазва размера на участието си в асоциираното акционерно дружество Глория турс АД.

14. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	30 септември 2008	31 декември 2007
	BGN'000	BGN'000
Гранат ЕООД	11 260	10 119
Янтар ЕООД	7 236	6 942
Общо	18 496	17 061

Във връзка с предоговаряне на условията по Договори за банков заем на Гранат ЕООД и Янтар ЕООД с Уникредит Булбанк АД през 2007 година, вземанията на дружеството-майка Св.Св.Константин и Елена холдинг АД от тези дъщерни дружества в размер на 18 496 хил.лева, са предоговорени с падеж 2012 година.

15. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ

	30 септември 2008	31 декември 2007
	BGN'000	BGN'000
Предоставени заеми	72	71
Вземания по продажби	104	104
Общо	178	175

16. СТОКОВО – МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	30 септември 2008	31 декември 2007
	BGN'000	BGN'000
Незавършено строителство	1 425	484
Апартаменти	850	997
Материали	16	8
Стоки	21	19
Общо	2 312	1 508



Незавършеното строителство представлява разходите по строителство на обекти както следва:

- ж.к. “Хармония” бл.2 39 хил.лева;
- ж.к. “Есенсия” бл.1 203 хил. лева;
- ж.к. “Есенсия” бл.2 1 122 хил.лева;
- ж.к. “Есенсия” бл.3 17 хил.лева;
- Общи разходи 44 хил.лева.

Апартаментите са в ж.к. Есенсия бл.1 заприходени след въвеждане в експлоатация на сградата по етап 1 – надземна част. На 24.09.2008 г. с протокол обзаец 14 е приета конструкцията на подобект – Гаражна рампа ж.к. “Есенсия”, както и на сграда – бл.2 в същия комплекс.

17. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	1 758	930
Обезценка на несъбираеми вземания	(453)	(453)
	1 305	477
Предоставени заеми	448	963
Предоставени аванси	11 353	10 976
Съдебни и присъдени вземания	249	244
Обезценка на несъбираеми вземания	(187)	(187)
	62	57
Данъци за възстановяване и авансово платени данъци	159	
Други	2 773	
Общо	16 100	12 473

Предоставени заеми:	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Бол Пропърти ЕООД		437
Маримекс 77 ЕООД	211	293
ПФК Черно море АД	150	145
Елпром АД	68	68
Химимпорт АД	11	11
ТИМ Консулт ЕООД	6	6
Други	2	3
Общо	448	963

Предоставени аванси:	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
За покупка на инвестиции в други предприятия	8 890	8 890
За строително монтажни работи	1 699	1 185
За покупка на недвижими имоти	749	828
За доставки на услуги	183	53
Предплатена финансова такса	32	20
Общо	11 553	10 976

Предоставените аванси за инвестиции в други предприятия представляват задатък по предварителни договори за придобиване на дружествени дялове в Парк Билд ЕООД на стойност 8100 хил.лв, в Калин 2003 ЕООД – 600 хил.лв и в Интернгруп ЕООД – 190 хил.лв. Крайният срок за финализиране на сделките е 31.12.2008 година.



18. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Тиона ЕООД	3 601	2 153
Гранат ЕООД	200	
Консорциум Марина-Балчик АД	98	120
Аладжио ЕАД	83	83
Бългериан голф съсайъти ЕООД	7	
Рентапарк ЕООД	9	9
Общо	3 998	2 365

Вземанията от свързани предприятия представляват вземания по продажби в размер на 1 687 хил.лв. (31.12.2007 г. - 470 хил.лв.), за дивидент в размер на 83 хил.лв (31.12.2007 г. - 83 хил.лв.) и по предоставени кредити 2 228 хил.лв. (31.12.2007 г. – 1 812 хил.лв.) при фиксиран лихвен процент 9,7.

През 2007 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземанията от дъщерните предприятия Гранат ЕООД и Янтар ЕООД до 2012 година. Същите са оповестени в пояснителна бележка № 14. Вземането от Гранат ЕООД в размер на 200 хил.лева е по текущ договор за строителство и подлежи на приспадане от реално извършени СМР.

19. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Парични средства в български лева	219	445
Парични средства в чуждестранна валута		230
Блокирани парични средства	27	26
Общо	246	701

Блокираните парични средства представляват обезпечение по издадена банкова гаранция за добро изпълнение на ангажименти по концесионен договор от ЦКБ АД.

20. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Основен акционерен капитал	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	3 383	3 384
Резерви	5 997	5 997
Натрупани печалби	9 005	7 307
Общо собствен капитал	20 695	18 998



Основен акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД е 2 310 хил.лв., разпределен в 2 309 561 броя акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях. Дружеството е публично и акциите му се търгуват на неофициален пазар на ценни книжа в Република България - Българска фондова борса – София АД.

Резерви

Целевите резерви в размер 5 997 хил.лв. се състоят от законов резерв по реда на Търговския закон – 1 471 хил.лв. и други резерви – 4 526 хил.лв.

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв, възлизащ на 3 383 хил. лв. е резултат от оценка на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти до справедливата им стойност. За дълготрайните материални активи същият е възникнал в периоди преди 2002 година, а за инвестиционните имоти до 31.12.2007 г. включително. Той се разпределя както следва:

- Преоценъчен резерв от оценка на земи 1 799 хил.лв
- Преоценъчен резерв от оценка на сгради, машини и съоръжения 429 хил.лв
- Преоценъчен резерв от оценка на инвестиционни имоти 1 155 хил.лв

Натрупани печалби

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди и от текущия отчетен период.

Основен доход на акция

	30 септември 2008	30 септември 2007
Средно претеглен брой акции	2 309 561	2 309 561
Нетна печалба за годината (BGN'000)	1 697	1 144
Основен доход на акция (BGN)	0,73477	0,4953

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

Задълженията по облигационни заеми в размер на 19 558 хил.лв. произтичат от емитиране на две емисии корпоративни облигации при следните условия:



Първа емисия:

Брой облигации: 5 000 (пет хиляди)

Размер на облигационния заем: € 5 000 000 (9 779 150 лв.)

Вид на облигациите: обикновени, безналични поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми

Срок/матуритет: 5 /пет/ години или 1826 /хиляда осемстотин двадесет и шест/ дни

Изплащане на главницата: на падежа

Лихва: 7.5% проста лихва на годишна база

Период на лихвено плащане: 6 /шест/ месечен

Дата на издаване: 18.11.2005 г.

Падеж: 18.11.2010 г.

Втора емисия:

Брой облигации: 5 000 (пет хиляди)

Размер на облигационния заем: € 5 000 000 (9 779 150 лв.)

Вид на облигациите: обикновени, безналични поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми

Срок/матуритет: 6 /шест/ години или 2191 /две хиляди сто деветдесет и един/ дни

Изплащане на главницата: на падежа

Лихва: Плаващ шестмесечен EURIBOR + надбавка 5 пункта

Период на лихвено плащане: 6 /шест/ месечен

Дата на издаване: 20.12.2005 г.

Падеж: 20.12.2011 г.

22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

Получени заеми:	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Тимбилд ЕООД падеж 31.12.2009, лихвен процент 12%	3 233	3 056
ЦКБ АД овърдрафт / договорен 1800 евро, усвоен 1726 х.евро , лихвен %- валиден базов % 4% + надбавка от 4.5% падеж 11.02.2010	3 375	
Общо	6 608	3 056

23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

По договори за финансов лизинг, дружеството наема два актива.

Нетната балансова стойност на тези активи в размер на 50 хил.лева е включена в състава на имоти, машини съоръжения и оборудване.

Задълженията на дружеството по финансов лизинг към датата на представения МФО са в размер 51 хил.лева., в т.ч. нетекущи 23 хил.лв. и текущи 28 х.лв.

Разходите за лихви по финансов лизинг за деветмесечието на 2008 година възлизат на 4 хил.лева.



24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ (ПРОВИЗИИ)

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31 декември 2007 година при настъпване на пенсионна възраст. За определяне на тези задължения, дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер. На база на изготвения от актюера доклад е определено задължение в баланса към 31 декември 2007 година в размер на 12 хил.лева.

25. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Задължения за доставка на услуги	2 257	1 706
Задължения за доставка на стоки и материали	10	4
Получени аванси	4 633	4 560
Получени заеми	3 878	3 033
Получени гаранции	1 803	1 862
Задължения за лихви по облигационни заеми	539	115
Задължения по финансов лизинг	28	28
Данъчни задължения	10	88
Други задължения	621	616
Общо	13 779	11 899

Получени аванси:	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
За покупка на недвижими имоти	2 269	2 711
За покупка на апартаменти	1 632	1 006
За хотелиерски услуги	221	212
За покупка на право на строеж		488
Предплатени суми за ползване на инфраструктура и наем	426	143
За административни и технически услуги	85	
Общо	4 633	4 560

Получени заеми:	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Централна Кооперативна Банка АД	1 971	1 443
Нефтена търговска компания ЕООД	734	690
Равда Тур ЕООД	651	648
Химимпорт АД	307	
Елпром АД	148	144
Имоти наеми обслужване ЕООД	64	63
Сарк груп ЕООД		33
Стимекс ЕООД		9
Други	3	3
Общо	3 878	3 033



Получените гаранции са с цел обезпечаване на евентуални бъдещи разходи за щети, нанесени от трети лица, извършващи строителна дейност на територията на комплекса за запазване на екологичното равновесие и целостта на общата инфраструктура в к.к. Свети Свети Константин и Елена .

Данъчни задължения:	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Данък добавена стойност		58
Корпоративен данък		26
Данък върху общия доход на физическите лица	5	1
Други задължения към бюджета	5	3
Общо	10	88

26. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Холдинг Варна АД	3 886	3 653
Аладжио ЕАД	510	489
Рентапарк ЕООД	56	56
Гранат ЕООД	1	52
Янтар ЕООД	203	
Общо	4 656	4 250

Задълженията към свързани предприятия представляват задължения за покупки в размер на 260 хил.лв. (31.12.2007 г. - 58 хил.лв.) и по получени кредити 4 396 хил.лв. (31.12.2007 г. - 4 142 хил.лв.)

27. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Заплати за последния месец от периода на отчета	48	26
Задължения за социално и здравно осигуряване	20	9
Неизползвани отпуски	15	23
Социални осигуровки върху отпуските	4	6
Общо	87	64

28. ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Основните компоненти на разхода(икономията) на данъци върху печалбата в годишния баланс в предходен период и за текущия отчетен период са:

Отсрочени данъчни активи и пасиви

	Активи		Пасиви		Нето	
	2008 BGN '000	2007 BGN '000	2008 BGN '000	2007 BGN '000	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Имоти, машини, съоръжения, оборудване			(240)	(240)	(240)	(240)
Задължения по неизползвани отпуски	3	3			3	3
Задължения при	1	1			1	1



пенсионирани						
Обезценка на вземания	20	20			20	20
Преоценъчен резерв			(284)	(284)	(284)	(284)
Общо	24	24	(524)	(524)	(500)	(500)

29. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През предходния период и деветмесечието на 2008 год. са осъществявани сделки със следните свързани лица:

Свързани лица

Вид на свързаност

Гранат ЕООД	дъщерно дружество
Янтар ЕООД	дъщерно дружество
Аладжио ЕАД	дъщерно дружество
Тиона ЕООД	дъщерно дружество
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД	дъщерно дружество
Консорциум Марина Балчик АД	дъщерно дружество
Холдинг Варна АД	общо управление
Варна класик хотели х.к. Росица АД	асоциирано дружество

Осъществените сделки са получени и предоставени заеми, покупки и продажби на услуги и активи. Условието, при които се извършват сделките, не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

Доставки от свързани лица	30 септември 2008 BGN '000	31 декември 2007 BGN '000
Янтар ЕООД	10	24
Гранат ЕООД	240	7
Варна класик хотели х.к. Росица АД		95
Общо	250	126

Видове доставки от свързани лица	30 септември 2008 BGN '000	31 декември 2007 BGN '000
Покупка на материали		28
Покупка на услуги	10	25
Покупка на ДА		73
Аванси за СМР	240	
Общо	250	126

Продажби на свързани лица	30 септември 2008 BGN '000	31 декември 2007 BGN '000
ВКХ х.к. Росица АД		52
Гранат ЕООД	522	58
Янтар ЕООД	512	37
Консорциум Марина –Балчик АД	2	3
Тиона ЕООД	1 014	1
Общо	2 050	151

Видове продажби на свързани лица	30 септември 2008 BGN '000	31 декември 2007 BGN '000
Продажба на активи	1 013	
Продажба на права на строеж	730	50
Аванс по СМР	240	



Продажба на услуги	6	26
Продажба на разходи по СМР	61	
Гарантиран доход		50
Общо	2 050	151

Предоставени заеми	30 септември 2008 BGN '000	31 декември 2007 BGN '000
Янтар ЕООД		1 965
Гранат ЕООД		3 009
Тиона ЕООД	482	1 388
Консорциум Марина–Балчик АД		220
Българскиан голф съсайъти ЕООД	6	
Приходи от лихви	1 137	1 294
Общо	1 625	7 876

Получени заеми	30 септември 2008 BGN '000	31 декември 2007 BGN '000
Холдинг Варна АД		3 650
Аладжио ЕАД		739
Разходи за лихви	253	29
Общо	253	4 418

Възнаграждения на НС и УС	30 септември 2008 BGN '000	31 декември 2007 BGN '000
Възнаграждения	82	94
Общо	82	94

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в пояснителни бележки № 14, 18 и № 26.

30. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Съдебни спорове

Към датата на изготвяне на междинния финансов отчет за трето тримесечие на 2008 година, дружеството няма неуредени съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания най-малко 10 на сто от размера на собствения капитал.



Гаранции и обезпечения

Предоставени обезпечения

За обезпечаване на банков кредит- овърдрафт, са предоставени обезпечения – договорни ипотечи на имоти както следва:

- земи – 191 хил.лв.

За обезпечаване на банкови кредити, отпуснати на други търговски дружества са предоставени обезпечения – договорни ипотечи на имоти както следва:

- земи – 224 хил.лв.
- сгради – 82 хил.лв.

Дружеството е солидарен длъжник по договори за банков кредит на дъщерните дружества Гранат ЕООД и Янтар ЕООД, както и гарант по договор за финансов лизинг чрез авал на запис на заповед в размер 659 хил.лв. на дъщерното дружество Консорциум Марина-Балчик АД.

Получени обезпечения

Във връзка с дългосрочни вземания по продажби на земи, като обезпечение са учредени ипотечи в полза на дружеството на стойност 391 хил.лева.

Дата:
28 октомври 2008 година

Съставител:
(Росен Бонев)

Ръководител:
(Елена Косева)