



БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2008 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Акционерното дружество "СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ" е регистрирано в Република България по фирмено дело № 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 Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието: Идентификация: ЕИК 813194292, "СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ" АД

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

1.1. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през отчетната финансова 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 31 декември 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%
Холдинг Варна АД	115 722	5.01%
Други юридически лица 50 бр.	541 849	23.46%
Физически лица 919 бр.	92 471	4.00%
Общо	2 309 561	100%

Дружеството е с двустепенна система на управление:

Надзорен съвет в състав:

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



Управителен съвет в състав:

- Илко Колев Запрянов - председател и търговски директор
- Николай Лефтеров Николов - зам.председател и административен директор
- Елена Косева Желязкова - член и изпълнителен директор

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

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Управителния съвет на 24.03.2009 година.

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 персонала за 2008 година е 97 работници и служители (2007 година – 87 работници и служители).

1.4 Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2006 – 2008 година са представени в таблицата по –долу:

Показател	2006	2007	2008
БВП в млн. лева ¹	49,361	56,520	61,711*
Реален растеж на БВП	6.3%	6.2%	6.8%*
Инфлация в края на годината	6,5%	12.5%	11.4%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.5593	1.42904	1.33723

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне финансовия отчет

Финансовият отчет на СВ.СВ. КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД е изготвен 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:

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

¹ Нови, деноминирани лева

Източник: НСИ, БНБ* Данните са към 30.09.2008 г.



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

Следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения са задължителни за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2008 г., но не са приложими за Дружеството:

- КРМСФО 11, МСФО 2 Операции с акции в рамките на групата и с обратно изкупени собствени акции
- КРМСФО 12 Концесионни договори за предоставяне на услуги
- КРМСФО 14, МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие
- МСС 39 (Изменен) Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 (Изменен) Финансови инструменти: Оповестявания, в сила, ретроактивно от 1 юли 2008 година, позволяват прекласифицирането на някои категории финансови инструменти при необичайни обстоятелства. Дружеството не притежава финансови активи и пасиви, класифицирани като държани за търгуване и определени като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и не е извършвало прекласификации на финансови активи на разположение за продажба. Това не – го добавих имате нещо предвид да е махнато или техническо недоразумение

Следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения са приети, но не са задължителни за прилагане за периоди, започващи на 1 януари 2008 г. и не са прилагани от Дружеството от по-ранна дата:

- МСФО 8 „Оперативни сегменти”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. МСФО 8 заменя МСС 14 „Отчитане по сегменти” и изисква „управленски подход”, според който информацията за сегментите да бъде представена на същата база, като тази използвана за вътрешнофирмени и управленски отчети. Не се очаква този стандарт да окаже влияние върху неговите финансови отчети.
- МСС 23 (Изменен) „Разходи по заеми”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Според него предприятията трябва да капитализират разходите по заеми, свързани с придобивания, строежи или производство на отговарящ на условията актив, като част от себестойността на този актив. Дружеството ще приложи МСС 23 (Изменен) от 01 януари 2009 година, но към момента той не е приложим за дружеството, защото то няма отговарящи на условията активи.
- МСФО 2 (Изменен) „Плащане на базата на акции”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството на Дружеството няма и не предвижда изплащането на вознаграждения под формата на акции или опции за придобиване на акции.
- МСС 1 (Изменен) „Представяне на финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Основната промяна в МСС 1 е замяната на Отчета за доходите с Отчет за пълните доходи (Отчет за всеобхватния доход), който ще включи също така и всички промени в капитала, които не са по решение на собствениците, в качеството им на собственици, като например преоценка на финансови активи на разположение за продажба. Като алтернатива, дружествата ще могат да представят



два отчета: Отчет за доходите и Отчет за всеобхватния доход. Измененият МСС 1 също така въвежда изискването да се представи баланс към началото на най-ранния представен период, в случаите когато дружеството промени сравнителните отчети, поради рекласификации, промени в счетоводната политика или коригиране на грешки. Дружеството очаква измененият МСС 1 да доведе до промени в представянето на финансовите отчети, но да няма отражение върху признаването или оценката на отделните стопански операции или балансови позиции. Ръководството е в процес на разработване на финансови отчети съгласно променените изисквания за оповестяване в този стандарт.

- МСФО 1 (Изменен), „Прилагане за първи път на МСФО” и МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети”, в сила от 1 януари 2009 година.
- МСФО 3 (Изменен) „Бизнес комбинации”, в сила за бизнес комбинации, за които датата на придобиване е на или след започването на първия отчетен период, започващ на или след 1 юли 2009 г. Ръководството преценява въздействието върху Дружеството на новите изисквания относно счетоводното отчитане на придобивания, консолидация и отчитане на асоциирани предприятия върху неговите финансовите отчети.
- МСС 27 (Изменен) ”Консолидирани и индивидуални финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г. Ръководство обмисля прилагането на измененията на този стандарт от 1 януари 2010 година.
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 г. Не се очаква измененията да окажат влияние върху финансовите отчети на дружеството.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго.

2.2. Консолидиран финансов отчет

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2008 година съгласно МФСО в сила за 2008 година, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 29 април 2009 година от Управителния Съвет, след която дата, отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо представянето им в текущата година. Сравнителните данни в баланса са рекласифицирани с цел представяне на ефекти от промяна на счетоводна политика в предходния отчетен период, изразяваща се в промяна на метода за последваща оценка на имоти, машини и съоръжения и преминаване от „преоценена стойност”, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки към „цена на придобиване”, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки, за тяхното представяне. Ръководството преценява, че във връзка с тази промяна, реинтегрирането на преоценъчния резерв към неразпределени печалби към датата на промяната ще доведе до по - голяма последователност в представянето на по-уместна и по-надеждна информация за ефекта от нея, поради което е извършено реинтегриране на преоценъчен резерв в размер на 2429 хил.лв и съответните отсрочени данъци в размер на 200 хил.лв към неразпределени печалби.



2.4. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 1 юли 1997 г. 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:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителният обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за доходите в момента на възникването им, като се представят към "други доходи от дейността". Курсовите разлики от валутни заеми се включват във финансовите приходи и разходи.

2.5. 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.

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

Задължения към персонала при пенсиониране

При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер. Направена е приблизителна оценка, базирана на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор (Бележка 25).

Обезценки на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на една година се третираат като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще (Бележка 18).

Преоценена стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти подлежи на преглед и оценка на всяка балансова дата и на датата на трансфера им от имоти в употреба в инвестиционни имоти, поради промяна на използването. За определянето на справедливата стойност обикновено се използват текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние. Предприятието има грижата да идентифицира всякакви различия в естеството, предназначението или състоянието на имота.



Към 31.12.2008 г. дружеството е извършило преценка на земите и сградите на базата на оценка на лицензиран оценител Валентин Тодоров с Лиценз № 5119/1996 г. При тази преценка е приложена разработена за целите на оценката Методика за актуализация на пазарните цени, отчитаща влиянието на две групи фактори – група фактори, отчитащи повишаващите стойности обстоятелства и група фактори, влияещи в посока намаление. Направените оценки съгласно методиката образуват ценовите диапазони, в които се търси и крайната оценка. (Бележка 14).

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към датата на всеки отчет ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на имотите, машините, оборудването и транспортните средства.

Към 31.12.2008 г., ръководството е направило преглед за обезценка със съдействието на експертни технически лица на тези активи. В резултат на този преглед за обезценка ръководството е преценило, че не са на лице условия за обезценка.

Обезценка на инвестиции в акции и дялове в дъщерни и асоциирани предприятия

Дългосрочните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия се оценяват по себестойност, защото не съществуват достатъчно надеждни източници за определянето на техните справедливи стойности.

На всяка дата на баланса ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции.

Ръководството е приело като индикатори за обезценка на инвестициите в дъщерни и асоциирани дружества:

- решение за обявяване на процедура по ликвидация на съответното дружество, чиито нетни активи, не са достатъчни за покриване на задълженията им. Размерът на обезценката в този случай да е до 100% от балансовата стойност на инвестициите, след приспадане на сумата, за която има безусловно доказателство за обратно възстановяване;
- превишение на балансовата стойност на инвестицията над дела в нетните активи на дъщерното или асоциирано дружество. В случаите, когато съответното дружество прилага метод “цена на придобиване” за последващо отчитане на дълготрайните материални активи, нетните активи се преизчисляват като се отчита ефектът от преценка на дълготрайните материални активи по справедлива стойност, която се определя от лицензиран оценител.

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

2.6.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията 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 други.

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 имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всяка година 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.

Предприятието оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори, не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

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



Дружеството е страна по четири концесионни договора, съгласно които е оператор по публично частна концесионна услуга. Задълженията на оператора са управление и поддържане на морски плажове – изключителна държавна собственост, срещу правото да експлоатира обекта на концесиите. Срокът на договорите е изтекъл през текущата година. (Бележка 13)

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието ежегодно тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с балансовата му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен се отчита загуба от обезценка.

2.6.3. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни и асоциирани дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това, че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези инвестиции.

Притежаваните от дружеството инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за доходите.

Дивиденди се признават на приход при установяване на правото им за получаване.

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. Материални запаси

Материалните запаси се представят по по-ниската стойност 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, 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.

2.6.6. Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: кредити и вземания и инвестиции на разположение за продажба. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.



Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котираат на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

2.6.7. 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. Загубите от обезценка се представят в отчета за доходите. Дружеството е възприело подход за обезценка на търговски и други вземания в размер на 100%, когато тяхната възраст и размер на просрочие е над една година. Когато фактори като естество на контрагента, географски сектори или други несигурности са индикатори за обезценка на по-ранна дата, то обезценката се извършва преди изтичане на едногодишния период. Загубите от обезценка се представят в отчета за доходите. Дружеството използва корективна сметка, за да намали балансовата стойност на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

2.6.8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и депозити. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:



- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен 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.

2.6.9. 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. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност се определя като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.6.10. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в счетоводния баланс на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и оборудване под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по ниска – по настоящата стойност на минималните лизингови плащания.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в отчета за доходите през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за доходите на база линеен метод за периода на лизинга.

2.6.11. Търговски и други задължения

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

2.6.12. 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.

2.6.13. Обезценка

Балансовата стойност на активите на предприятието се анализира периодично към датата на изготвяне на баланса, 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 доходи и/или за сметка на преоценъчни резерви.

2.6.14. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), фонд "Гарантирани вземания на работниците и служителите" (ГВРС), здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", задължително държавно обществено осигуряване, за безработица и за здравно осигуряване през 2008 г., възлиза на 32,5% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 60:40) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. През 2009 г. общият процент е 30,5%, разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 55:45.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ГВРС" за 2008 г. в размер на 0,5% (за 2009 г. размерът е 0,1%), както и осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ" за 2008 г. в размер на 0,7% (за 2009 г. размерът е 0,7%).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", фонд "ГВРС", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;



- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на brutното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. чл.222 ал.1 от КТ);
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от brutното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- при пенсиониране – от 2 до 6 brutни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за доходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 brutни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

За целта се прилага кредитния метод на прогнозните единици. Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в баланса, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби и респективно изменението в стойността им, включително признатите актюерски печалби и загуби в отчета за доходите.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в баланса по тяхната сегашна стойност.



2.6.15. 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 отчита 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.

Финансови приходи

Финансовите приходи включват получени лихви от вложени средства, печалби от операции в чуждестранна валута, печалби от операции с финансови инструменти, получени дивиденди от участия.

2.6.16. Разходи

Оперативни разходи

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

Финансови разходи

Финансовите разходи включват плащания за лихви по заеми, дивиденди, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

2.6.17. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2008 година. За 2009 година данъчната ставка е 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 баланса.

Отсрочени данъци се начисляват 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.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи срещу, които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансова позиция.



2.6.18. Акционерен капитал и резерви

Свети Свети Константин и Елена холдинг АД е акционерно дружество и 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 увеличаване на капитала.

2.6.19. Доход на акция

Доходът на една акция е изчислен на база на 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.

2.6.20. Отчитане по сегменти

Ръководството е извършило преглед на изпълнението на критериите за сегментно отчитане, направило е оценка на преобладаващите източници и естеството на рисковете и възвращаемостта за предприятието и е определило като основен формат за отчитане на информацията по сегменти „Бизнес сегменти”. Определени и оповестени са следните бизнес сегменти, подлежащи на отчитане:

- Строителство (строителство на жилищни сгради чрез възлагане и продажбата им)
- Хотелиерство
- Отдаване под наем на собствени активи (туристически и търговски обекти)
- Други, които включват поддържане на общата инфраструктура на к.к. Свети Свети Константин и Елена, експлоатация на морски плажове, покупко продажба на стоки и предоставяне на други услуги



3. ПРИХОДИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Приходи от строителни дейности	2 019	2 303
Приходи от продажба на услуги	3 011	2 681
Наемни приходи от инвестиционни имоти	844	1 004
Общо	5 874	5 988

Приходи от продажби по видове услуги:

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Хотелиерски услуги	1 926	1 725
Предоставяне и обслужване на инфраструктура	710	457
Експлоатация на плажове	180	172
Технически и административни услуги	101	215
Поддръжка и управление на жилищни комплекси	45	18
Предоставяне на рекламни площи	43	94
Рекламни услуги	6	
Общо	3 011	2 681

4. ДРУГИ ДОХОДИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения	1 122	
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения	(965)	
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	157	
Приходи от продажба на материали	4	27
Балансова стойност на продадени материали	(5)	(20)
Печалба от продажба на материали	(1)	7
Приходи от продажба на стоки	329	21
Балансова стойност на продадени стоки	(313)	(7)
Печалба от продажба на стоки	16	14
Приходи от продажба на права на строеж	902	428
Отписани задължения	495	
Наемни приходи от дълготрайни материални активи	64	38
Получени неустойки и обезщетения	61	65
Приходи от финансиране	42	
Курсови разлики нето	(2)	(3)
Други	67	10
Общо	1 801	559



5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Електроенергия	207	158
Резервни части, инструменти, малотрайни активи	155	133
Вода	65	59
Материали за текуща поддръжка	55	11
Хранителни продукти и напитки	50	30
Горива и смазочни материали	47	36
Хотелски инвентар и консумативи	23	20
Канцеларски материали	11	13
Рекламни материали	9	21
Работно облекло	6	4
Строителни материали	1	51
Други		17
Общо	629	553

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Строително монтажни работи	1 630	798
Нотариални такси и административно обслужване	168	103
Хранене туристи	159	125
Наем на хотел	150	162
Поддръжка и текущи ремонти на активи	96	16
Комисионни за продажба на апартаменти	64	73
Съобщения и комуникации	59	49
Поддръжка на плажове	57	32
Поддръжка на инфраструктура	51	44
Консултации и правни услуги	48	54
Хигиенна поддръжка	40	43
Реклама	35	109
Абонаментни услуги	32	17
Застраховки	17	14
Охрана	15	17
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	13	12
Транспортни услуги	8	
Анимационни програми		17
Други	49	45
Общо	2 691	1 730



7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	439	335
Възнаграждения на управленския персонал	109	99
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	108	95
Неизползвани отпуски	9	5
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	2	1
Обещетения при пенсиониране – начислени (освободени)	6	2
Общо	673	537

Приблизителната оценка на разходите по неизползвани отпуски е определена на база на дните, които се полагат (индивидуално) и размера на възнаграждението, определено въз основа на дневната ставка за месец ноември 2008 година.

8. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Съдебни разноси, обезщетения и др.	537	8
Брак на дълготрайни активи	180	3
Концесионно възнаграждение	157	21
Местни данъци и такси	145	108
Обезценка на вземания	111	63
Дарения, представителни разходи и др.	46	40
Командировки	20	14
Участия в изложения	8	
Данъци върху разходите	5	2
Отписани вземания	3	5
Непризнат данъчен кредит	3	4
Други	8	6
Общо	1 223	274

9. ИЗМЕНЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ И НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Намаление на запасите от продукция	(364)	382
Увеличение на незавършено производство	983	(655)
Общо	619	(273)



10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	2 027	1 075
Ефект от оценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	144	100
Приходи от операции с инвестиции		20
Общо	2 171	1 195

11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Разходи за лихви по заеми	1 125	481
Разходи за лихви по облигации	1 702	1 621
Разходи за лихви по лизинг	5	4
Разходи за такси по банков заеми	35	
Общо	2 867	2 106

12. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя BGN'000	Сгради и конструкц ии BGN'000	Машини, съоръжения оборудване BGN'000	Транспорт ни средства BGN'000	Стопански инвентар и други 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		225	42	4	62	1 752	2 085
Трансфер към инвестиционни имоти	(731)	(893)					(1 624)
Излезли през периода		(368)	(127)		(6)	(4)	(505)
Трансфер	825	310	273		19	(1 427)	
Салдо към 31 декември 2008	9 605	3 381	2 214	141	351	808	16 500
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2008		869	569	57	79		1 574
Начислена за годината		242	174	31	40		487
Отписана амортизация		(191)	(22)		(5)		(218)
Салдо към 31 декември 2008		920	721	88	114		1 843
Балансова стойност							
на 1 януари 2008 година	9 511	3 238	1 457	80	197	487	14 970
на 31 декември 2008 година	9 605	2 461	1 493	53	237	808	14 657



Материални дълготрайни активи в процес на придобиване са:

• хотели	324 хил.лв.
• инфраструктурни съоръжения в ж.к. Есенсия	278 хил.лв.
• право на строеж за бъдещо строителство	103 хил.лв.
• ресторант	81 хил.лв.
• отвеждащ колектор	16 хил.лв.
• водопровод за минерална вода	2 хил.лв.
• други съоръжения	4 хил.лв.

През 2008 година е продадено част от правото на строеж върху земи с балансова стойност 360 хил.лв. Дружеството запазва собствеността върху земята във връзка с неговата стратегия и предмет на дейност - поддръжка на инфраструктура и предоставяне на свързани с нея услуги.

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими дълготрайни материални активи към 31 декември 2008 година с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между балансовата стойност на активите и техните възстановими стойности.

Други данни

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални активи, които се ползват в дейността на дружеството по групи активи е както следва:

• сгради	– 4 хил. лв.
• съоръжения	– 213 хил.лв.
• машини и оборудване	– 25 хил.лв.
• транспортни средства	– 16 хил.лв.
• стопански инвентар	– 44 хил.лв.

Към 31 декември 2008 година има учредени ипотечи върху дълготрайни материални активи на дружеството с балансова стойност както следва:

• земи	– 519 хил.лв.
• сгради	– 73 хил.лв.



13. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Оперативни права BGN'000	Софтуер BGN'000	Други BGN'000	В процес на придобиване BGN'000	Общо BGN'000
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2008	<u>640</u>	<u>20</u>	<u>6</u>		<u>666</u>
Постъпили през периода		1	5	3	9
Трансфер			3	(3)	
Излезли през периода	<u>(640)</u>				<u>(640)</u>
Салдо към 31 декември 2008		<u>21</u>	<u>14</u>		<u>35</u>
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2008	<u>588</u>	<u>10</u>			<u>598</u>
Начислена за периода	52	8	2		62
Отписана амортизация	<u>(640)</u>				<u>(640)</u>
Салдо към 31 декември 2008		<u>18</u>	<u>2</u>		<u>20</u>
Балансова стойност					
на 1 януари 2008 г.	<u>52</u>	<u>10</u>	<u>6</u>		<u>68</u>
на 31 декември 2008 г.	<u>52</u>	<u>3</u>	<u>12</u>		<u>15</u>

Оперативните права са концесионни права, предоставени на дружеството по договор с Министерството на регионалното развитие и благоустройството от 28 август 1998 година за експлоатация на крайбрежна плажна територия на Черно море за срок от 10 години. Отписването им през текущия период е във връзка с изтичане на срока на договорите. За периода до края на календарната 2008 година дружеството експлоатира крайбрежната плажна територия на база споразумения. Задълженията за текущата година за концесионно възнаграждение са отчетени в Отчета за доходите.

14. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2008 година	<u>1 194</u>	<u>2 119</u>	<u>3 313</u>
Постъпили през периода	7		7
Излезли през периода		(858)	(858)
Трансфер от имоти в употреба	731	893	1 624
Ефект от оценка до справедлива стойност	170	(25)	145
Салдо към 31 декември 2008 година	<u>2 102</u>	<u>2 129</u>	<u>4 231</u>

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



15. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 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	31 декември 2008		31 декември 2007	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
Янтар ЕООД	България	2 050	100	2 050	100
Гранат ЕООД	България	3 100	100	3 100	100
Аладжио ЕАД	България	500	100	500	100
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД	България	5	100	5	100
Тиона ЕООД	България	5	100	5	100
Консорциум Марина Балчик АД	България	33	65	33	65
Общо		5 693		5 693	

Датата на придобиване и предмета на дейност на дъщерните предприятия е както следва:

Янтар ЕООД – учредено на 01.09.2003 година, предмет на дейност – туризъм, Гранат ЕООД – учредено на 01.09.2003 година, предмет на дейност – туризъм, Аладжио ЕАД – учредено на 25.05.2004 година, предмет на дейност – хазарт, Бългериън Голф Съсайъти ЕООД – учредено на 31.07.2003 година, предмет на дейност – туризъм, Тиона ЕООД – придобито на 01.08.2005 година, предмет на дейност – строителство на хотел, Консорциум Марина Балчик АД – придобити 60% на 02.06.2006 година и 5% на 31.10.2007 година, предмет на дейност – експлоатация и управление на пристанище.

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

Глория турс АД е акционерно дружество от затворен тип и неговите акции не се търгуват на борсата. Дружеството не извършва дейност и притежава имущество, по последни данни с балансова стойност 687 хил.лв.



16. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	17 134	15 889
Вземания по продажби	1 176	1 172
Общо	18 310	17 061

Вземания по предоставени заеми:

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Гранат ЕООД	10 737	9 913
Янгар ЕООД	6 397	5 976
Общо	17 134	15 889

Във връзка с предоговаряне на условията по Договори за банкови заеми на Гранат ЕООД и Янгар ЕООД с Уникредит Булбанк АД през 2007 година, вземанията на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД от тези дружества в размер на 18310 хил.лева са предоговорени с падеж 2012 година. Среден лихвен процент на предоставените заеми е 9,54%. Стойността на лихвите в посочените вземания по предоставени заеми е 3165 хил.лв. (2007 год. – 1821 хил.лв.)

Вземания по продажби:

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Гранат ЕООД	208	206
Янгар ЕООД	968	966
Общо	1 176	1 172

17. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Незавършено строителство	1 467	484
Апартаменти	633	997
Материали	45	8
Стоки	19	19
Общо	2 164	1 508

Незавършено строителство по обекти:

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
ж.к. Есенсия бл. 2	1 147	152
ж.к. Хармония бл. 2	177	4
Подземни гаражи ж.к. Есенсия бл. 1	126	19
ж.к. Есенсия бл. 3	17	96
ж.к. Хармония бл. 2		8
ж.к. Есенсия бл. 1		205
Общо	1 467	484



Комисия от специалисти в дружеството е извършила преглед на наличните материални запаси към 31 декември 2008 година, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 “Материални запаси”. В резултат на този преглед е установено, че наличните към 31 декември 2008 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

18. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	1 103	930
Обезценка на несъбираеми вземания	(470)	(441)
Предоставени аванси	11 490	10 976
Обезценка на несъбираеми вземания	(12)	(12)
Предоставени заеми	226	963
Предоставени гаранции	147	
Съдебни и присъдени вземания	239	244
Обезценка на несъбираеми вземания	(239)	(187)
Данък добавена стойност за възстановяване	69	
Вземане по цесия	3 034	
Общо	15 587	12 473

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби	103	152	275	78	495	1 103
Заеми	226					226
Цесия		484		2 550		3 034
Общо	329	636	275	2 628	495	4 363

През 2008 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземанията по заеми.

Движение в обезценките	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Салдо към 1 януари	640	579
Допълнително начислени		
· вземания от клиенти по продажби	37	63
· съдебни и присъдени вземания	74	
Възстановени		
· вземания от клиенти по продажби		
Отписани		
· вземания от клиенти по продажби	(9)	(2)
· съдебни и присъдени вземания	(21)	
Салдо към 31 декември	721	640



Предоставени аванси:	31 декември 2008	31 декември 2007
	BGN'000	BGN'000
За покупка на инвестиции в други предприятия	8 890	8 890
За строително монтажни работи	1 570	1 185
За покупка на недвижими имоти	749	828
За доставки на услуги	255	53
Предплатена финансова такса	26	20
Общо	11 490	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 удължен до 31.12.2009 г.

Предоставени заеми:	31 декември 2008	31 декември 2007
	BGN'000	BGN'000
ПФК Черно море АД	151	145
Елпром АД	68	68
ТИМ Консулт ЕООД - лихва	6	6
Бол Пропърти ЕООД		437
Маримекс 77 ЕООД		293
Химимпорт АД		11
Други	1	3
Общо	226	963

Условията по заемите са както следва:

Кредитополучател:	ПФК Черно море АД
Договорен размер на заема	132 хил.лв.
Лихвен процент	5%
Падеж	31.12.2009 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	151 хил.лв.
в т.ч. лихва	19 хил.лв.

Кредитополучател:	Елпром АД
Договорен размер на заема	278 хил.лв.
Лихвен процент	9,75%
Падеж	31.12.2009 г.
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	68 хил.лв.
в т.ч. лихва	65 хил.лв.



19. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	2 263	1 812
Вземания по продажби	1 489	470
Вземания по предоставени аванси	200	
Вземания за дивидент	83	83
Общо	4 035	2 365

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 годин: BGN'000	Общо BGN'000
Продажби	1 488			1		1 489
Заеми	2 263					2 263
Общо	3 751			1		3 752

През 2008 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания в размер на 3647 хил.лв

Вземания по предоставени заеми:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Тиона ЕООД	2 159	1 683
Консорциум Марина Балчик АД	98	120
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД	6	
Рентапарк ЕООД		9
Общо	2 263	1 812

Заемите към свързани лица са предоставени по договори от периода 2003 - 2008 година със срок на погасяване през 2009 година, при фиксиран лихвен процент средно 9,56%. Стойността на лихвите в посочените вземания по предоставени заеми от свързани лица е 464 хил.лв. (2007 год. – 295 хил.лв.)

Вземания по продажби:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Тиона ЕООД	1 488	470
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД	1	
Общо	1 489	470

Вземания по предоставени аванси:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Гранат ЕООД	200	
Общо	200	

Вземания за дивидент:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Аладжио ЕАД	83	83
Общо	83	83



20. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Парични средства в български лева	532	445
Парични средства в чуждестранна валута	55	230
Блокирани парични средства	27	26
Общо	614	701

Блокираните парични средства представляват обезпечение по издадена банкова гаранция за добро изпълнение на ангажименти по концесионен договор от ЦКБ АД, подлежащи на освобождаване с падеж 31.01.2009 г.

21. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Основен акционерен капитал	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	1 156	1 155
Резерви	5 997	5 997
Натрупани печалби	11 454	9 736
Общо собствен капитал	20 917	19 198

Основен акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Свети Свети Константин и Елена холдинг АД е 2310 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 на Българска фондова борса – София АД.

Резерви

Резервите в размер 5997 хил.лв. се състоят от общи резерви 1471 хил.лв. и допълнителни резерви – 4526 хил.лв.

Преоценъчни резерви

Преоценъчният резерв възлизащ на 1156 хил. лв. е резултат от оценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност.

Натрупани печалби

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 9736 хил.лв. печалба от текущия отчетен период в размер на 1718 хил.лв.

Основен доход на акция

Основният доход на акция се изчислява, като се раздели нетния доход, принадлежащ на акционерите, на средно претегления брой на обикновените акции в обръщение през годината.

	2008	2007
Средно претеглен брой на обикновени акции	2 309 561	2 309 561
Нетна печалба, принадлежаща на акционерите (BGN'000)	1 718	1 477
Основен доход на акция (BGN)	0,74	0,63



Доходите с намалена стойност са равни на основните доходи на акция, тъй като дружеството не разполага с инструменти, които биха могли да се конвертират в акции.

22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

Задълженията по облигационни заеми в размер на 19558 хил.лв. произтичат от емитиране на две емисии корпоративни облигации при следните условия:

Първа емисия:

Брой облигации: 5000 (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: 5000 (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.

23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

Получени заеми:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Централна Кооперативна Банка АД	5 411	
Тимбилд ЕООД		3 056
Общо	5 411	3 056



Условията по заемите са както следва:

Заемодател:	Централна кооперативна банка АД
Договорен размер на заема	1 800 хил.евро
Лихвен процент	Валиден базов лихвен процент плюс надбавка 4.50 %
Падеж	11.02.2010 г.
Обезпечение	Предоставено от трета страна
Цел на заема	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	1766 хил.евро (3 455 хил. лева)

Заемодател:	Централна Кооперативна Банка АД
Договорен размер по заема	1 000 хил.евро
Лихвен процент	Валиден базов лихвен процент плюс надбавка 4.50 %
Падеж	19.10.2010 г.
Обезпечение	Имоти собственост на дружеството, оповестени в Бележка 10
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	1000 хил.евро (1 956) хил.лв.

24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

По договори за финансов лизинг, дружеството наема три актива – транспортни средства.

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

Разходите за лихви по финансов лизинг за 2008 година възлизат на 5 хил.лв. (2007 г. – 4 хил.лв)

Оставащите срокове и сегашната стойност на минималните лизингови вноски съгласно договора са както следва:

	31 декември 2008	31 декември 2007
	BGN'000	BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	28	31
От 1 до 2 години	21	25
От 2 до 5 години		26
Общо:	49	82
Очаквана сума на лихвата	(3)	(7)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	46	75
От тях:		
Текущи	27	28
Нетекущи	19	47

25. 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 2008 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране.



За определяне на тези задължения дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер Ангел Терзиев Лиценз № 03-АО/19.04.2007 г. На база на изготвения от актюера доклад е определено задължение в баланса към 31 декември 2008 година в размер на 18 хил.лв. (2007 г.: 12 хил.лв.)

	31 декември 2008 BGN '000	31 декември 2007 BGN '000
Настояща стойност на задължението на 1 януари	11	7
Напризната печалба/загуба	1	2
Задължение в баланса на 1 януари	12	9
Разходи за периода	6	3
Извършени плащания през периода		
Изменение в непризнатата актюерска печалба/загуба	(2)	(1)
Настояща стойност на задължението към 31 декември	19	11
Непризната актюерска загуба към 31 декември	(1)	1
Задължение признато в баланса към 31 декември	18	12
Разходи за периода	31 декември 2008 BGN '000	31 декември 2007 BGN '000
Разход за лихви	1	1
Разход за текущ трудов стаж	5	2
Нетна актюерска печалба/загуба, призната през периода		
Разход, признат в отчета за доходите	6	3

При определяне на настоящата стойност към 31 декември 2008 година са направени следните актюерски предположения:

- за определяне на дисконтовия фактор е използвана норма на база годишен лихвен процент в размер на 6 %. Направеното предположение се базира на очаквания процент на доходност при инструменти с по-дългосрочен падеж от съществуващите.
- предположението за бъдещото ниво на работните заплати се базира на статистическата информация за доходите, инфлацията в страната, очакванията на работодателя и е в размер на четири на сто годишно за целия период.
- смъртност – по Таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2003 – 2005 година на Националния статистически институт.
- на базата на предоставена информация за текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на дружеството през следващите две години е отразена вероятността за напускане или предстоящо съкращаване
- средна възраст за пенсиониране – След 31.12.2005 год. тя е както следва: за мъжете 63 години, а за жените 58 години и шест месеца, като всяка следваща година при жените тази възраст се увеличава с половин година, до достигането на 60 годишна възраст през 2009 год. При определяне на момента на пенсиониране е отчетено и изискването на Кодекса за социално осигуряване за минималния трудов стаж, необходим да се придобие право на пенсия за осигурителен стаж и възраст. Когато работник, който е достигнал необходимата възраст за пенсиониране няма необходимия трудов стаж момента на пенсиониране се отсрочва докато, той натрупа този стаж или максимално до 65 годишна възраст



- при определянето на момента на пенсиониране за всички лица, работещи на трудов договор в компанията се предполага, че те ще се пенсионират според изискването за пенсия за осигурителен стаж и възраст за работещите при условията на трета категория труд.

26. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Задължения за доставки	2 418	1 710
Получени заеми	5 428	3 033
Получени аванси	4 052	4 560
Получени гаранции	1 519	1 862
Задължения за лихви по облигационни заеми (Бележка 21)	110	115
Задължения по финансов лизинг - текуща част (Бележка 23)	27	28
Данъчни задължения	11	88
Други задължения	545	503
Общо	14 110	11 899

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Доставки	28	507	375		1 508	2 418
Заеми	5 428					5 428
Лизинг	27					27
Общо	5 483	507	375		1 508	7 873

През 2008 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на задължения по получени заеми в размер на 4975 хил.лв.

Получени заеми:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Тимбилд ЕООД	3 292	
Нефтена търговска компания ЕООД	749	690
Равда Тур ЕООД	712	648
Химимпорт АД	453	
Елпром АД	154	144
Имоти наеми обслужване ЕООД	65	63
Централна Кооперативна Банка АД		1 443
Сарк груп ЕООД		33
Стимекс ЕООД		9
Други	3	3
Общо	5 428	3 033

Условията по заемите са както следва:

Заемодател:	Тимбилд ЕООД
Договорен размер по 6 заема	1120 хил.лв. 300 хил.евро 620 хил.лв. 220 хил.лв. 340 хил.лв. 100 хил.лв.
Лихвен процент	10%
Падеж	31.12.2009 г.
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	1195 хил.лв. 355 хил.лв. 848 хил.лв. 301 хил.лв. 459 хил.лв. 134 хил.лв.
в т.ч. лихва	338 хил.лв. 127 хил.лв. 228 хил.лв. 81 хил.лв. 119 хил.лв. 34 хил.лв.



Заемодател:	Нефтена търговска компания ЕООД	
Договорен размер на заема	587 хил.лв.	
Лихвен процент	10 %	
Падеж	31.12.2009 г.	
Обезпечение	Няма	
Цел на заемите	Оборотни средства	
Салдо към 31 декември 2008	749 хил.лв.	
в т.ч. лихва	162 хил.лв.	

Заемодател:	Равда Тур ЕООД	
Договорен размер по 2 заема	60 хил.лв.	250 хил.евро
Лихвен процент	11,5%	
Падеж	31.12.2009 г.	31.12.2009 г.
Обезпечение	Няма	
Цел на заемите	Оборотни средства	
Салдо към 31 декември 2008	84 хил.лв.	628 хил.лв.
в т.ч. лихва	24 хил.лв.	139 хил.лв.

Заемодател:	Химимпорт АД	
Договорен размер на заема	305 хил.лв.	75 хил.евро
Лихвен процент	5 %	5%
Падеж	31.12.2009 г.	31.12.2009 г.
Обезпечение	Няма	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства	
Салдо към 31 декември 2008	306 хил.лв.	147 хил.лв
в т.ч. лихва	1 хил.лв.	

Заемодател:	Елпром АД	
Договорен размер на заема	750 хил.лв.	
Лихвен процент	9,75 %	
Падеж	31.12.2009 г.	
Обезпечение	Няма	
Цел на заемите	Оборотни средства	
Салдо към 31 декември 2008	154 хил.лв.	
в т.ч. лихва	54 хил.лв.	

Заемодател:	Имоти наеми обслужване ЕООД	
Договорен размер на заема	50 хил.лв.	
Лихвен процент	6 %	
Падеж	31.12.2009 г.	
Обезпечение	Няма	
Цел на заемите	Оборотни средства	
Салдо към 31 декември 2008	65 хил.лв.	
в т.ч. лихва	15 хил.лв.	

Получени аванси:	31 декември 2008	31 декември 2007
	BGN'000	BGN'000
За покупка на недвижими имоти	2 202	2 711
За покупка на апартаменти	1 528	1 006
Предплатени суми за ползване на инфраструктура	99	143
За административно-технически услуги	85	
За туристически услуги	126	212
За наеми	12	
За покупка на право на строеж		488
Общо	4 052	4 560



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 инфраструктурата в курортен комплекс Св. Св.Константин и Елена .

Данъчни задължения:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Данък върху доходите на физическите лица	4	1
Други задължения към бюджета	7	3
Данък добавена стойност		58
Корпоративен данък		26
Общо	11	88

До датата на издаване на настоящият отчет в дружеството са извършени ревизии и проверки както следва:

- По данък добавена стойност – до 2005 година
- Пълна данъчна ревизия – до 2005 година
- Национален осигурителен институт – до месец февруари 2006 година включително

27. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Задължения по получени заеми	4 972	4 142
Задължения по доставки	56	108
Общо	5 028	4 250

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Покупки					56	56
Заеми	4 972					4 972
Общо	4 972				56	5 028

През 2008 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на задължения по заеми в размер на 4480 хил.лв.

Задължения по получени заеми:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Холдинг Варна АД	4 455	3 653
Аладжио ЕАД	517	489
Общо	4 972	4 142



Условията по заемите са както следва:

Заемодател:	Холдинг Варна АД	
Договорен размер по заема	3 650 хил.лв.	490 хил.лв.
Лихвен процент	8.50 %	8.50 %
Падеж	19.12.2009 г.	15.12.2009 г.
Обезпечение	Няма	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	3 963 хил.лв.	492 хил.лв.
в т.ч. лихва	313 хил.лв.	2 хил.лв.

Заемодател:	Аладжио ЕАД	
Договорен размер на заемите	410 хил.лв	28 хил.евро
Лихвен процент	6 %	6 %
Падеж	31.03.2009	31.03.2009
Обезпечение	Няма	
Цел на заемите	Оборотни средства	
Салдо към 31 декември 2008	459 хил.лв	58 хил.лв
в т.ч. лихва	49 хил.лв	3 хил.лв

Задължения по доставки:	31 декември 2008 BGN*000	31 декември 2007 BGN*000
Рентапарк ЕООД	56	56
Гранат ЕООД		52
Общо	56	108

28. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

	31 декември 2008 BGN*000	31 декември 2007 BGN*000
Заплати за месец декември на текущата година	27	26
Задължения за социално и здравно осигуряване	12	9
Неизползвани отпуски	32	23
Социални осигуровки върху отпуските	7	6
Общо	78	64

29. ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Основните компоненти на разхода/(икономията) на данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:



Отчет за доходите	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	1 983	1 757
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	198	176
Отсрочени данъци върху печалбата, в т.ч:		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(76)	178
Ефект от непризнат данъчен актив	(6)	
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за доходите	116	354

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Счетоводна печалба за годината	1 834	1 831
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2007 г.: 10%)	183	183
От непризнати суми по данъчна декларация, в т.ч:		
Данъчно непризнати разходи	12	171
Данъчно непризнати приходи	(73)	
Ефект от непризнат данъчен актив	(6)	
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за доходите	116	354

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика 31.12.2008 BGN'000	данък 31.12.2008 BGN'000	временна разлика 31.12.2007 BGN'000	Данък 31.12.2007 BGN'000
Провизии за пенсиониране	(18)	2	(12)	1
Начисления за персонал	(39)	4	(29)	3
Обезценка на вземания	(227)	23	(202)	20
Общо	(284)	29	(243)	24

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика 31.12.2008 BGN'000	данък 31.12.2008 BGN'000	временна разлика 31.12.2007 BGN'000	Данък 31.12.2007 BGN'000
Преоценъчен резерв	847	(85)	847	(85)
Имоти, машини, оборудване	1676	(168)	2409	(241)
Общо	2523	(253)	3256	(326)
Отсрочени данъци – нето	2239	(224)	3013	(300)



30. БИЗНЕС СЕГМЕНТИ

Бизнес сегмент 31 декември 2008	Строителство BGN'000	Хотелиерство BGN'000	Наеми BGN'000	Други BGN'000	Общо BGN'000
Приходи					
Приходи от външни продажби	2 019	1 926	844	1 085	5 874
Продажби между сегментите					
Разходи	(1 154)	(1 426)	(93)	(722)	(3 395)
Резултат за сегмента	865	500	751	363	2 479
Неразпределени разходи					(1 750)
Неразпределени приходи					1 801
Финансови приходи					2 171
Финансови разходи					(2 867)
Финансови приходи/разходи - нето					(696)
Печалба преди данъци					1 834
Корпоративни данъци - нето					(116)
Нетна печалба за годината					1 718
Бизнес сегмент 31 декември 2008	Строителство BGN'000	Хотелиерство BGN'000	Наеми BGN'000	Други BGN'000	Общо BGN'000
Активи					
Активи по сегменти	3 667	2 202	4 231	15 228	25 328
Неразпределени активи					40 035
Общо активи					65 363
Пасиви					
Задължения по сегменти	2 915	580	12	20 990	24 497
Неразпределени задължения					19 949
Общо пасиви					44 446
Разходи за амортизация					
Амортизация по сегменти		215	42	263	520
Неразпределена амортизация					28
Общо разходи за амортизация					548
Капиталови разходи					
Капиталови разходи по сегменти		511		297	808
Общо капиталови разходи					808
Бизнес сегмент 31 декември 2007	Строителство BGN'000	Хотелиерство BGN'000	Наеми BGN'000	Други BGN'000	Общо BGN'000
Приходи					
Приходи от външни продажби	2 303	1 725	1 004	956	5 988
Продажби между сегментите					0
Разходи	(1 070)	(1 116)	(147)	(594)	(2 927)
Резултат за сегмента	1 233	609	857	362	3 061
Неразпределени разходи					(878)
Неразпределени приходи					559
Финансови приходи					1 195
Финансови разходи					(2 106)
Финансови приходи/разходи - нето					(911)
Печалба преди данъци					1 831
Корпоративни данъци - нето					(354)
Нетна печалба за годината					1 477



Бизнес сегмент 31 декември 2007	Строителство BGN'000	Хотелиерство BGN'000	Наеми BGN'000	Други BGN'000	Общо BGN'000
Активи					
Активи по сегменти	3 680	3 820	3 313	31 944	42 757
Неразпределени активи					15 627
Общо активи					58 384
Пасиви					
Задължения по сегменти	2 335	1 044		15 671	16 715
Неразпределени задължения					20 336
Общо консолидирани пасиви					37 051
Разходи за амортизация					
Амортизация по сегменти		92	40	288	420
Неразпределена амортизация					18
Общо разходи за амортизация					438
Капиталови разходи					
Капиталови разходи по сегменти		465		22	487
Общо капиталови разходи					487

31. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2008 година са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
Гранат ЕООД	Дъщерно предприятие
Янтар ЕООД	Дъщерно предприятие
Аладжио ЕАД	Дъщерно предприятие
Тиона ЕООД	Дъщерно предприятие
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД	Дъщерно предприятие
Консорциум Марина Балчик АД	Дъщерно предприятие
Холдинг Варна АД	Общо управление

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	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Янтар ЕООД	12	24
Гранат ЕООД		7
Варна класик хотели х.к. Росица АД		95
Общо	12	126



Видове доставки от свързани лица	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Покупка на услуги	12	25
Покупка на дълготрайни активи		73
Покупка на материали		28
Общо	12	126
Продажби на свързани лица	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Тиона ЕООД	844	
Гранат ЕООД	561	48
Янтар ЕООД	822	31
Консорциум Марина Балчик АД	2	2
Варна класик хотели х.к. Росица АД		45
Общо	2 229	126
Видове продажби на свързани лица	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Продажба на недвижим имот	840	
Продажби на права на строеж	730	42
Строително монтажни работи	590	
Подизпълнител по концесионен договор	48	
Продажба на услуги	21	42
Гарантиран доход		42
Общо	2 229	126
Предоставени заеми	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Тиона ЕООД	482	1 388
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД	6	
Янтар ЕООД		1 965
Гранат ЕООД		3 009
Консорциум Марина Балчик АД		220
Приходи от лихви	1 516	1 294
Общо	2 004	7 876
Получени заеми	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Холдинг Варна АД	490	3 650
Аладжио ЕАД		739
Разходи за лихви	340	29
Общо	830	4 418

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.2. През отчетния период са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал в размер на 109 хил. лв. (2007 г. – 94 хил.лв)

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в Бележки 16, 19 и 27.



32. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към валутния риск:

31 декември 2008	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>				
Вземания по предоставени заеми		1 118	18 505	19 623
Вземания от клиенти		93	3 193	3 286
Вземания по цесии			3 034	3 034
Други вземания			11 837	11 837
Парични средства		55	559	614
		1 266	37 128	38 394
<i>Финансови пасиви</i>				
Задължения по получени заеми		26 267	9 212	35 479
Задължения към доставчици		2	2 472	2 474
Лизинг		25	21	46
Други задължения		3 517	2 599	6 116
		29 811	14 304	44 115
31 декември 2007	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>				
Вземания по предоставени заеми		1 189	17 475	18 664
Вземания от клиенти		46	2 248	2 294
Други вземания			11 033	11 033
Парични средства		230	471	701
		1 465	31 227	32 692



Финансови пасиви

Задължения по получени заеми	22 110	7 794	29 904
Задължения към доставчици		1 818	1 818
Лизинг	44	31	75
Други задължения	3 721	3 204	6 925
	25 875	12 847	38 722

Ценови риск

Дружеството е изложено на финансови рискове, поради промените в цените на строителните, туристическите услуги и наемите, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Дружеството редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и популателна възможност на потребителите.

Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи и срочни депозити), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, дружеството е възприело политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България, с висока репутация и доказан стабилитет.

Дружеството не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от туристическите услуги се предплащат, а продажбите на жилища са по предварителни договори с уговорени схеми на плащане. Независимо, че е налице концентрация на кредитен риск, той е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

Вземанията от клиенти са представени в баланса в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Дружеството генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел,



като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството има значителна част лихвоносни активи, изразяващи се в предоставени заеми. Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси, но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент, в следствие на промените на пазара. Поради това тези депозити са третираны като финансови активи с променлив лихвен процент. В резултат на това дружеството счита, че приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към лихвения риск:

31 декември 2008	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	19 623	327	18 444	38 394
Финансови пасиви	20 265	15 260	8 590	44 115
	<u>(642)</u>	<u>(14933)</u>	<u>9 854</u>	<u>(5721)</u>

31 декември 2007	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	18 664	611	13 417	32 692
Финансови пасиви	17 040	12 939	8 743	38 722
	<u>1 624</u>	<u>(12328)</u>	<u>4 674</u>	<u>(6030)</u>

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. Характерното за него е, че то финансира дейността си от собствените си генерирани печалби, както и чрез дългов капитал.

Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата



стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса, и за които съществуват котировки на пазарни цени и/или достатъчно надеждни източници на информация за прилагане на други алтернативни оценъчни методи.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в баланса по пазарна стойност (предоставени банкови депозити), или представляват инвестиции в акции на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

33. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Съгласно чл.38 от Закона за счетоводството, дружеството следва да оповести начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието, поотделно за: независим финансов одит, данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита.

Независим одитор на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД е „Дружество за одит и консултации” ООД. Възнаграждението за независим одит на годишния финансов отчет и за преглед на годишния доклад за дейността е 10 хил.лв..

34. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Гаранции и обезпечения

Предоставени обезпечения

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

- земи – 124 хил.лв.

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

- земи – 395 хил.лв.
- сгради – 73 хил.лв.



Дружеството е солидарен длъжник по договори за банкови кредити на дъщерните дружества Гранат ЕООД и Янтар ЕООД на обща стойност към 31.12.2008 година 7906 хил.лв, 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 вземания по продажби на земи, като обезпечение са учредени ипотечи в полза на дружеството на стойност 391 хил.лева.

По договор за цесия дружеството е придобило вземане, ведно със следните обезпечения:

Ипотечка на земя и сграда (хотел) в к.к. Св. Св. Константин и Елена, залог по реда на ЗОЗ върху дълготрайни активи – хотелско обзавеждане на обща стойност 114 хил.лв, залог върху вземане на налични и бъдещи приходи в размер на 1280 хил.евро

Съдебни спорове

Дружеството е завело следните съдебни дела срещу:

1. “СОФСТОК” АД - спор за собственост върху хотелски комплекс “Чайка” и правото на строеж върху недвижимия имот, върху който е изграден комплексът, с материален интерес 1 743 хил.лв
2. Държавата в лицето на Министъра на регионалното развитие и благоустройството - спор за собственост върху недвижим имот в к.к. “Свети Свети Константин и Елена”, с материален интерес 14 хил.лв
3. Община Варна - спор за собственост върху недвижим имот в к.к. “Свети Свети Константин и Елена”, с материален интерес 12 хил.лв
4. “ АНАБЕЛШОУ” ООД - иск за заплащане на дължим наем и други дължими плащания, произтичащи от Договор за наем на нощен бар “Глория, с материален интерес 9 хил.лв
5. ЕТ “НИКОЛАЙ КОЛЕВ-ОРКА” - иск за обявяване на нищожност на договор за покупко-продажба на недвижим имот в к.к. “Свети Свети Константин и Елена”, гр.Варна, с материален интерес 27 хил.лв
6. “Д ЕНД Д РЕАЛ ЕСТЕЙТ” ООД - претендира се неизплатено възнаграждение по договор за предоставяне на общата инфраструктура в к.к. “Свети Свети Константин и Елена”, с материален интерес 59 хил.лв
7. “Харимар” ООД - спор за собственост върху идеални части от недвижим имот в к.к. “Свети Свети Константин и Елена”, с материален интерес 4 хил.лв
8. ЕТ “ЗЛАТИТО-ЗЛАТАН СТОЙКОВ - молба за отмяна на влязло в сила съдебно решение, с което е отхвърлен искът на дружеството за обявяване за нищожен на договор за продажба на снек-бар “Ривиера”.

Срещу дружеството са заведени следните съдебни искове от:

1. Елка Казакова - иск по чл.55 от ЗЗД за връщане на даденото, с оглед на неосъществено основание, с материален интерес 3 хил.лв
2. Невяна Желязкова Костова, Елена Илиева Спирова и Милена Динева Керанова - иск за обявяване за нищожен на договори за покупко-продажба за замяна, с материален интерес 5 хил.лв
3. Иван Герасимов Старчев - иск по чл.108 от ЗС за предаване на владението на недвижим имот, в к.к. “Свети Свети Константин и Елена”, с материален интерес 8 хил.лв
4. група физически лица, съсобственици в недвижим имот в к.к. “Златни пясъци” - производството по делото е образувано по повод на въззивна жалба против Решение на Варненски районен съд, с което е



прекратено производството по делото, образувано по иск за делба на недвижим имот, с материален интерес 6 хил.лв.

Дружеството е заинтересована страна по три дела заведени срещу РДНСК Варна, оспорващи заповеди, относно Снек-бар "Ривиера" в к.к. "Свети Свети Константин и Елена".

35. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

На 09.03.2009 година дружеството е сключило четири договора с МРРБ за предоставяне на концесия върху част от крайбрежната плажна ивица в к. к. Св. Св. Константин и Елена за срок от десет години.

На 30.01.2009 година дружеството е сключило договор за отдаване под наем на хотел „Росица“ за срок от десет години.

Дата:

24 март 2009 година

Съставител:

(Росен Бонев)

Ръководител:

(Елена Косева)