



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

КОНСОЛИДИРАН

ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПТА СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА



1. Данни за членовете на управителните и контролните органи, прокуристите, консултантите и одиторите на емитента.

1.1. Управителни и контролни органи

Свети Свети Константин и Елена холдинг е акционерно дружество с двустепенна система на управление.

Надзорен съвет, състоящ се от следните членове:

- 1.1.1.1. **Таня Петкова Парушева** - ЕГН 7503265853, пост.адрес:гр.Сливен ,ул."Алтънлъ Стоян Войвода"23 длъжност - председател на Надзорния Съвет
- 1.1.1.2. **Николай Божидаров Николаев** - ЕГН 4908281028, пост.адрес: гр. Варна , ж.к. " Чайка " бл. 18 ,вх.В ,ап.45 длъжност - заместник-председател на Надзорния Съвет
- 1.1.1.3. **Красимир Стефанов Ботушаров** - ЕГН 6002233506, пост.адрес:гр.Варна,местност " Свети Никола " №150 длъжност:член на Надзорен Съвет

Управителен съвет, състоящ се от следните членове:

- 1.1.1.4. **Елена Косева Желязкова** - ЕГН 7607245838 пост.адрес: гр.Сливен ж.к-с "Дружба" бл.29, вх.А, ап.34 , длъжност-изпълнителен директор
- 1.1.1.5. **Николай Лефтеров Николов** -ЕГН 4611121106, пост.адрес: гр.Варна,ж.к Бриз Юг 1 59, вх.С, ет.2, ап.11, заместник председател, длъжност- административен директор.
- 1.1.1.6. **Илко Колев Запрянов** - ЕГН 4603136807, пост.адрес: гр.Варна, ул."Оборище" 36, ап.72 , длъжност-търговски директор

Дружеството се представлява от Елена Косева Желязкова с ЕГН 7607245838 и постоянен адрес: гр. Сливен, ж.к. "Дружба" бл.29, вх.А, ап.34, в качеството на изпълнителен директор .

Управителният орган на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.



1.2. Основни банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които дружествата от икономическата група имат трайни отношения

Основна банка, обслужваща операциите на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД, е Централна кооперативна банка АД със седалище гр. София и адрес на управление ул. Г.С.Раковски 103.

Св.Св. Константин и Елена холдинг АД се намира в трайни отношения със следните инвестиционни посредници :

- Реал Финанс АД, със седалище гр. Варна и адрес на управление : гр.Варна ул. " Цар Симеон I " № 31
- Централна кооперативна банка АД със седалище гр. София и адрес на управление: ул. Г.С.Раковски 103

Правното обслужване на дружеството се осъществява от Бизнес лега ДЗЗД, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул. Генерал Колев № 14,вх.Б, ет.1.

1.3. Одитори

Регистриран одитор на дружеството-майка Св.Св.Константин и Елена холдинг АД и на дъщерните дружества за финансовата 2008 , както и за предходните финансови години е:

Дружество за одит и консултации ООД - гр.София, седалище и адрес на управление: гр.София 1606 ул.Лайош Кошут №33 с управител Стефка Илиева- регистриран одитор.

2. Информация за дружеството-емитент

2.1. Данни за емитента

Дружеството-майка е регистрирано с решение на Варненски окръжен съд /ВОС/ от 02.10.1991год. по ф.д.№ 7291/1991год. с наименование Дружба ЕАД. Правоприемник е на ДФ Дружба, вписана в регистъра на ВОС по ф.д.№ 1143/1990год. Преименувано е в Св.Св.Константин и Елена ЕАД с решение от 11.01.1993год. по ф.д.№ 7291/1991год. на Варненски окръжен съд. С решение на ВОСот 08.07.1997год. е преобразувано от Еднолично акционерно дружество в Акционерно дружество. Основание за това е продажбата на част от акциите на фирмата по програмата за приватизация чрез инвестиционни бонове, приета с Решение на НС от 19.12.1995год. С решение на ВОС от 30.04.2004 година е вписана промяна, като в наименованието на дружеството е добавено "холдинг "



3. Основна информация

3.1.1. Вписване в Търговския регистър, ЕИК , регистрационен № по ЗДДС

Св.Св.Константин и Елена холдинг АД е вписано в регистъра на търговските дружества при ВОС по ф.д.№ 7291/1991година

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
Св.Св.Константин и Елена холдинг АД
7291/1991 310
рег.№ по ЗДДС: BG813194292

3.1.2. Дата на учредяване и срок на съществуване

Св.Св.Константин и Елена холдинг АД е вписано в регистъра на търговските дружества съгласно съдебно решение от 11.01.1993год. на Варненски окръжен съд. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

3.1.3. Държава, в която дружеството- емитент е учредено, седалище, адрес на управление, телефон / телефакс /, електронен адрес

Р.България, гр.Варна 9006
к.к. Св.Св. Константин и Елена -
Административна сграда
тел. 052/ 383 940; тел/ факс 052/ 361 293
e-mail: s.yoncheva@stconstantine.bg
<http://www.stconstantine.bg/>

3.2. Систематизирана финансова информация

Систематизираната информация на консолидирана основа за финансовите резултати на дружеството-майка и дъщерните дружества в периода от 2006 до 31.12.2008 година е представена в таблица 1.

Таблица 1 Систематизирана финансова информация в х.лева

№	ПОКАЗАТЕЛ	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
1.	Приходи	29 246	29 842	25 933
	Финансови приходи	701	256	630
2.	Разходи и дял от резултат асоц.предпр.	25 097	25323	24 089
3.	Печалба/загуба преди данъци	4 850	4 775	2 474
4.	Нетна печалба/загуба за периода	4 284	4 033	1 866
5.	Сума на активите	85 499	75 048	71 576
6.	Акционерен капитал	2 310	2 310	2 310
7.	Брой акции	2 309 561	2 309 561	2 309 561

Разпределение на приходите по видове за периода 2006 - 2008 година
 / консолидирана основа /

ПРИХОДИ	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Приходи от строителни дейности	2 289	2 303	1 844
Приходи от продажба на услуги	12 158	10 381	8 373
Приходи от продажба на стоки	1 765	1 536	953
Наемни приходи от инвестиционни имоти	844	1 004	915
Приходи от хазартни игри	11 146	14 205	13 080
Продажба на активи и други доходи	1 044	413	768
Общо	29 246	29 842	25 933

Приходи от продажби по видове услуги:	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Туристически услуги / хотелиерство и ресторантьорство/	10 798	9 290	7 485
Технически и административни услуги	133	203	305
Предоставяне и обслужване на общата инфраструктура	710	457	287
Експлоатация на плажове	132	172	153
Приходи от продажба на пристанищни услуги	138	106	
Приходи от предоставяне площи и съоръжения под наем	202	135	143
Поддръжка и управление на жилищни комплекси	45	18	
Общо	12 158	10 381	8 373



3.2.1. Данни за важни събития в развитието на дружествата за последната финансова година и междинния отчетен период

През разглеждания период не се наблюдават съществени промени във вида на предоставяните от дружествата в икономическата група услуги

- хотелиерство

През отчетната 2008 година и в разглежданите предходни отчетни периоди, предоставяните от дружествата туристически услуги са в собствените хотели и наета хотелска база. Самостоятелно и чрез дъщерните си дружества, Св.Св.Константин и Елена холдинг АД експлоатира близо 2000 легла, от които 906 са в четири звездните хотели Азалия и Астера, собственост на дъщерните дружества Янтар ЕООД и Гранат ЕООД, а останалите - в реновираните хотели на дружеството - майка на територията на курортния комплекс с категория три и две звезди. Най-атрактивни за туроператорите все още остават четири звездните хотелски комплекси Астера - на първа линия в к.к.Златни пясъци и Азалия - на първа линия в к.к.Св.Св.Константин и Елена, които поставиха началото на веригата А -хотели /запазена марка за хотелите на дружеството - майка и дъщерните дружества /.

- строителство

Строителният продукт с високо качество и лукс в крайната степен на завършеност/ жилищни апартаменти в комплексите от затворен тип, изграждащи се на собствени терени в к.к.Св.Св.Константин и Елена/, е високо ценен на пазара на недвижими имоти. Съществен дял от приходите за 2008г. са реализирани от продажбата на луксозни апартаменти. Към датата на изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет за 2008 г., в процес на изграждане са два жилищни комплекса от затворен тип. През м.септември бе издаден Акт за приемане на конструкцията №14/24.09.2008 год.на жилищна сграда в жилищен комплекс "Есенсия" (бл.2).Предстои актуване етапите на строителство на жилищни сгради "Хармония" (бл.2) и "Есенсия" (бл.3),всички находящи се на територията на к.к. Св.Св.Константин и Елена. За значителна част от готовата строителна продукция, са сключени предварителни договори за продажба с клиенти.

При строителството на новите обекти, в това число хотелска, търговска база и жилищни сгради, дружеството полага постоянни грижи за опазване и обогатяване на зелените площи и целия парк в курортния комплекс.



- инфраструктура

Приоритет в инвестиционната програма на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД е разширяване и обновяване на инфраструктурните съоръжения, собственост на дружеството-майка и цялостната инфраструктура на едноименния курортен комплекс, в посока опазване на околната среда. Като публично-частно партньорство стартира и продължава изграждането на системата от помпени станции и канализационен колектор на територията на к.к.Св.Св.Константин и Елена. Проекта получи частично финансиране по програма ПУДОС, както и от републиканския бюджет.

- инвестиционни имоти

Дружеството-майка продължава да развива дейността си по отдаване под наем на собствено недвижимо имущество.

- концесиониране

Дружеството майка, като концесионер на морските плажове на територията на курортния комплекс, Св.Св.Константин и Елена холдинг АД ги поддържа като атрактивно място за посещение от много граждани и туристи. Дружеството участва в процедура и бе определено за концесионер за морските плажове на територията на курортния комплекс за нов десет годишен период.

Дъщерното дружество Консорциум Марина - Балчик АД е концесионер на Яхтено пристанище Балчик за срок от 35 години по силата на подписан през 2006 година договор за предоставяне на концесия за услуга и концесия за строителство - право на построяване, реконструкция, модернизация и ползване на яхтеното пристанище. През 2007 година бяха направени първите инвестиции с изграждането на пристанищни кейови съоръжения с цел увеличаване капацитета на местата за акостиране на плавателни съдове. През финансовата 2008 година дружеството разшири дейността си чрез модернизация на съществуваща пристанищна база, предоставяне на разнообразни пристанищни услуги на разнородни клиенти, особено в неактивния за туризъм сезон. Стремешът е да се акцентира върху всеобхватността и подобряване качеството на предлаганите услуги. Ръководството възнамерява да продължи инвестиционните проекти, свързани с реконструкцията и модернизацията на яхтено пристанище Балчик, в сроковете и размерите, конкретизирани в концесионния договор.



3.3 Информация за дъщерните дружества

3.3.1 Преглед на направените инвестиции

През разглеждания период от дружеството-майка не са правени инвестиции в чужбина. Св.Св.Константин и Елена холдинг АД инвестира в страната със създаването на дъщерните дружества, а на по-късен етап с увеличаване на основния им капитал.

Акционерното дружество- майка е инвестирало в капитала на дъщерните си дружества сума в размер 5693 х.лв. разпределена съответно като основен капитал на:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| • Гранат ЕООД | 3 100 х.лв. |
| • Янтар ЕООД | 2 050 х.лв. |
| • Българският Голф Съсайъти ЕООД | 5 х.лв. |
| • Аладжио ЕАД | 500 х.лв. |
| • Тиона ЕООД | 5 х.лв. |
| • Консорциум Марина Балчик АД | 33 х.лв. |

През третото тримесечие на 2007година бе осъществено увеличение на капитала на дъщерното дружество Гранат ЕООД на основание чл.148,ал.1,т.2 от ТЗ , чрез издаване на нови 22 000 дружествени дяла , всеки с номинал 50 лева.Капиталът се увеличава с непарична вноска в размер 1 100 000 лева, внесена от дружеството-майка съгласно решение на Управителния съвет.

През м.ноември 2007година,Св.Св.Константин и Елена холдинг АД увеличи участието си в капитала на дъщерното дружество Консорциум Марина-Балчик АД на 65 на сто.

През отчетната финансова година не е извършвана промяна в структурата и размера на инвестициите на дружеството-майка в капитала на дъщерните дружества.

3.4.Преглед на дейността

3.4.1Предмет на дейност и преглед на дейността

Регистрираният предмет на дейност на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД е: хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска и туристическа агентска дейност, след издаване на съответен лиценз; продажбата на стоки от внос и местно производство; външно - икономическа дейност; организиране и провеждане на музикално - артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално - битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешния туризъм; отдаване под наем на активи на дружеството.



Към досегашния предмет на дейност, съгласно решение на ОСА, проведено на 23.01.2004 година, се добавя: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, управление и отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва.

Една от дейностите на дружеството е стопанисване общата инфраструктура в едноименния курортен комплекс. Св.Св.Константин и Елена холдинг АД притежава алеите и инфраструктурните съоръжения, поддържа трафопостовите и алейното осветление и е концесионер на морските плажове на територията на курортния комплекс. През отчетната 2008 година, както и в предходните две, Св.Св.Константин и Елена холдинг АД инвестира собствени средства в изграждането на нови енергопреносни съоръжения и цялостна реконструкция на съществуващите, частична подмяна на канализационен колектор, изграждане на прилежащата инфраструктура на новопостроените жилищни комплекси и други допълнителни дейности за обновяване и поддържане общата инфраструктурата и собствените енергопреносни съоръжения в курортния комплекс.

Чрез възприетата от управителния орган политика на замяна на непаричните апортни вноски в капитала на асоциираните АД с парични, Св.Св.Константин и Елена холдинг АД възстанови ползването на собствените си хотели Емона, Нарцис, Глория, Бор, Русалка и Росица, като запази размера на участието си в капитала на асоциираното акционерно дружество Глория турс. Реализираните приходи от експлоатация на хотелската база се ползват единствено от собственика Св.Св.Константин и Елена холдинг АД.

3.5 Организационна структура

3.5.1 Описание на икономическата група

Дружеството-майка Св.Св.Константин и Елена холдинг АД е част от икономическата група, включваща и дъщерните му дружества.

3.5.2 Данни за дъщерните дружества

Данни за дъщерните дружества и съответното дялово участие на дружеството-майка са представени в Таблица 2.



№	Наименование	Седалище и адрес на управление	ЕИК; Данни за управляващите органи	Дялово участие на емитента
1	ЯНТАР ЕООД	к.к. Св.Св.Константин и Елена -адм.сграда	ЕИК 103828979 Управител:Николай Александров	100%
2	ГРАНАТ ЕООД	к.к. Св.Св.Константин и Елена -адм.сграда	ЕИК 103828987 Управител:Лиляна Попова	100%
3	БЪЛГЕРИЪН ГОЛЪ СЪСАЙЪТИ ЕООД	к.к. Св.Св.Константин и Елена -адм.сграда	ЕИК 103825592 Управител: Росен Бонев	100%
4	АЛАДЖИО ЕАД	к.к. Св.Св.Константин и Елена - адм.сграда	ЕИК 103872649 Управители : Таня Парушева Нели Александрова	100%
5	ТИОНА ЕООД	к.к. Св.Св.Константин и Елена -адм.сграда	ЕИК 103859044 Управител:Десеслава Кижева	100%
6	КОНСОРЦИУМ МАРИНА БАЛЧИК АД	к.к. Св.Св.Константин и Елена - адм.сграда	ЕИК 148034814 Изп.директори: Николай Николаев, Желю Бурилков	65%

В регистрирания предмет на дейност на дъщерните дружества са включени: строителни, строително-ремонтни и проектантски услуги; хотелиерство и ресторантьорство /след получаване на категоризация/; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; посреднически услуги при покупко-продажба, замяна и отдаване под наем на недвижими имоти; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство и търговия с горива, гориво-смазочни материали и всякакви петролни продукти; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки и услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни и импресарски услуги; ремонт на електро и водопроводни инсталации; поддържане и ремонт на битова техника, уреди, аудиовизуални уреди, ремонт на музикални инструменти; отдаване под наем на видеокасети; ремонт на компютри, компютърна и друга електронна офис техника /копирни апарати, факсапарати, принтери, климатици/ и други дейности." "организиране и провеждане на разрешените от закона хазартни игри, експлоатация на игрална зала,



игрално казино и други/ след получаване на разрешение от държавната Комисия по хазарта/в това число организиране на хазартни игри с игрални автомати и други подобни съоръжения в игрални зали, игри за игрални маси и игрални автомати в казино, залагания върху резултати от спортни състезания и случайни събития, помощни и спомагателни дейности във връзка с тях; изграждане и експлоатация на голф игрища; управление на пристанища; строителство, модернизиране, разширяване и ползване на пристанища, строителство и обзавеждане на недвижими имоти; придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества и други.

3.6 Имущество, производствени единици и оборудване

През отчетната финансова година се запазва тенденцията на увеличение дълготрайните активи на икономическата група. Информация за обема и структурата на ДМА и инвестиционните имоти на консолидирана основа по години е представена в Таблица 3.

Таблица 3. Балансова стойност на ДМА и инвестиционни имоти на икономическата група Св.Св.Константин и Елена в хиляди лева

ПОКАЗАТЕЛ	31.12.2008г.	31.12.2007г.	31.12.2006г.
ДМА в т.ч.	51 231	50 594	47 700
Земи	14 418	14 324	13 637
Сгради и конструкции	23 519	24 731	23 047
Машини ,съоръжения и оборудване	7 044	7 774	7 713
Транспортни средства	160	249	185
Стопански инвентар	3 334	2555	2 630
Разходи за придобиване на ДМА	2 756	961	488
Инвестиционни имоти	4 231	3 313	3 851

4. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи

4.1 Ликвидност и капиталови ресурси

През разглеждания тригодишен период, Св.Св.Константин и Елена холдинг АД разчита в голяма степен на собствени източници на ликвидност. Необходимостта от ликвидни средства дружеството-майка покрива най-вече с постъпленията от продажба на продукция (продажба на апартаменти), отдаването под наем на собствени активи, приходи от предоставяни хотелиерски услуги, приходи от експлоатацията на плажовете по договорите за концесия и от други дейности.



За обслужване на нарастващия обем стопанска дейност на дружеството-майка през неактивния туристически сезон, УС договори ползването на два банкови кредита .

През 2007 година, по силата на подписан договор с ЦКБ АД, Св.Св.Константин и Елена холдинг АД получи банков кредит /овърдрафт / в размер 1 млн..евро за срок от 1 година.През 2008 година срокът на договора бе продължен до 19.10.2010година с редовен лихвен процент = на БЛП +4.5 %.

През месец февруари 2008 година бе договорен с търговска банка ЦКБ АД банков кредит / овърдрафт/ в размер 1800 хил.евро при базов годишен лихвен процент4%+надбавка от 4.5% с падеж 11.02.2010 година.

Дъщерните дружества ползват привлечени средства под формата на банкови и търговски инвестиционни кредити. За осъществяване на стопанската си дейност, същите покриват необходимостта от ликвидни средства най-вече от постъпления за предоставени услуги и заеми от дружеството-майка.

Като илюстрация на степента на ликвидност на икономическата група, в таблица 4 са посочени коефициентите за обща и абсолютна ликвидност за разглежданите финансови периоди.

Таблица 4. Коефициенти за обща и абсолютна ликвидност на консолидирана основа

ПОКАЗАТЕЛ	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Коефициент на обща ликвидност	1,086	0.905	0.753
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,245	0.184	0.041

Икономическият смисъл на показателите за ликвидност е да се определи степента, до която дружествата в икономическата група са в състояние да посрещат и обслужват краткосрочните си задължения. При определянето на ликвидността се вземат под внимание само краткосрочните (текущи) активи на дружествата, тъй като се приема, че бързата реализация на нетекущите им активи ще бъде съпроводена със значителни загуби и поради това, те не са подходящи за покриване на текущи плащания

Коефициентът на обща ликвидност е съпоставка между текущите активи и текущите пасиви на консолидирана основа и показва в каква степен бързоликвидните средства могат да покрият необходимостта от текущи плащания.

Коефициентът за абсолютна ликвидност е съпоставка между наличните парични средства и текущите пасиви на дружествата на



консолидирана основа. Същият показва в каква степен могат да се покрият плащанията към трети лица, без да е необходимо да се извършват разходи по превръщането на активи на дружествата в ликвидни средства /такива разходи са налице и при краткотрайните, а не само при дълготрайните активи, но са значително по-малки/.

През текущия отчетен период, стойността на коефициентите бележи увеличение в сравнение с предходния отчетен период- белег, че е налице повишаване ефективността на използване наличните активи на дружествата в икономическата група.

4.1.2 Структура и обем на собствения капитал

Таблица 5. Структура и обем на собствения капитал на икономическата група Св.Св.Константин и Елена

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2008г.	31.12.2007г.	31.12.2006г.
Общо собствен капитал	27 202	22 896	18 533
Основен акционерен капитал	2 310	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	1 156	1 155	3 282
Резерви	5 997	5 997	4 844
Натрупани печалби	17 701	13 415	8 080
Малцинствено участие	38	19	17

Регистрираният акционерен капитал на Св. Св. Константин и Елена холдинг АД е в размер 2 310 хил.лева, разпределен в 2 309 561 броя акции с номинална стойност 1(един) лев за всяка. Акциите на дружеството се търгуват на неофициален пазар на ценни книжа на Българска фондова борса - София АД. Резервите се състоят от законов резерв по реда на Търговския закон, формиран от заделяне на процент от печалбата съгласно Устава и решение на ОСА на дружеството и други резерви. Преоценъчният резерв е възникнал в резултат от последващи оценки на инвестиционните имоти на дружеството-майка. Натрупаните печалби включват неразпределената печалба от минали отчетни периоди и текущата печалба за отчетния период.

4.2 Основни тенденции

Тенденциите в осъществяването на оперативната стопанска дейност на икономическата група през настоящата 2009 година отразяват оформилата се вече структура на приходите в отделните дружества. Със запазване интереса на чуждестранните инвеститори към придобиване на луксозни недвижими имоти у нас, се очаква един от основните източници на приходи в дружеството-майка /продажба на апартаменти/ да запази тенденцията си на увеличение. Съществена част



от приходите през 2009 година ще се формират отново от постъпленията за предоставени хотелиерски услуги от всички дружества в икономическата група,

Гарантираните приходи от експлоатацията на инвестиционните имоти на дружеството- майка, отдаване под наем на собствени дълготрайни активи от дружествата в икономическата група, приходите от концесионната дейност на дружествата и други стопански дейности, осигуряват относителна стабилност на голяма част от приходите и по този начин минимизират риска от загуби вследствие неблагоприятна конюнктура на туристическия пазар или пазара на недвижими имоти през годината. С осъществяване възприетата икономическа политика, управителните органи постигат стабилизиране равнището на приходите в икономическата група,

Предвижда се и през 2009 година, средствата от реализация на луксозните апартаменти в жилищните комплекси да се инвестират в инфраструктурни проекти и строителството на нови жилища и хотели. Реализацията на тази инвестиционна програма би довело до съществено преструктуриране активите на дружеството-майка и активите на икономическата група на консолидирана основа.

4.3. Финансова информация

Консолидираните годишни финансови отчети на дружеството-майка за разглеждания тригодишен период и одиторските доклади са представени на Комисията за финансов надзор и Българска Фондова Борса - София АД в срок в изпълнение разпоредбите на ЗТППЦК .

Документите могат да бъдат разгледани в информационния център на КФН в гр.София ,ул."Шар планина " №33 и в сградата на БФБ - София на улица " Три уши " №10

Същите са достъпни и в електронна форма на интернет страниците на посочените институции :

Комисия за финансов надзор : www.fsc.bg

Българска Фондова Борса АД : www.bse-sofia.bg

Комплектът финансови отчети на консолидирана основа и докладите за дейността на икономическата група /годишни и за междинните тримесечия/ са на разположение на акционерите и потенциалните инвеститори в административната сграда в к.к.Св.Св.Константин и Елена , град Варна.

Същите са достъпни в електронен вид на интернет страницата на дружеството на адрес : www.stconstantine.bg



Финансови показатели на дружеството-майка и на консолидирана основа

№	ПОКАЗАТЕЛИ	дружество-майка		консолидирана основа	
		2008	2007	2008	2007
1	Финансов резултат преди данъци	1834	1831	4850	4775
2	Триходи от продажби, други доходи	7675	6547	29246	29842
3	Собствен капитал	20917	19198	27202	22896
4	Пасиви (Тривлечени средства)	44446	39186	58297	52152
5	Обща сума на активи	65363	58384	85499	75048
8	Триходи	9846	7742	29947	30098
9	Разходи	8012	5911	25097	25323
10	Краткотрайни активи	22400	17047	28925	20024
11	Краткосрочни задължения	19216	16213	26637	22117
12	Краткосрочни вземания	19622	14838	18248	14187
13	Краткосрочни фин. Активи				
14	Триични средства	614	701	6536	4 078
РЕНТАБИЛНОСТ					
15	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.239	0.280	0.166	0.160
16	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.088	0.095	0.178	0.209
17	Коефициент на рентабилност на пасивите (1/4)	0.041	0.047	0.083	0.092
18	Коефициент на капитализация на активите (1/5)	0.028	0.031	0.057	0.064
ЕФЕКТИВНОСТ					
19	Коефициент на ефективност на разходите (8/9)	1.229	1.310	1.193	1.189
20	Коефициент на ефективност на приходите (9/8)	0.814	0.763	0.838	0.841
ЛИКВИДНОСТ					
21	Коефициент на обща ликвидност (10/11)	1.166	1.051	1.086	0.905
22	Коефициент на бърза ликвидност (12+13+14/11)	1.053	0.958	0.930	0.826
23	Коефициент на незабавна ликвидност (13+14/11)	0.032	0.043	0.245	0.184
24	Коефициент на абсолютна ликвидност (14/11)	0.032	0.043	0.245	0.184
ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ					
25	Коефициент на финансова автономност (3/4)	0.471	0.490	0.467	0.439
26	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	2.125	2.041	2.143	2.278



5.1 Информация за акционерния капитал

Информация за акционерния капитал към датата на последния баланс на икономическата група, включен във финансовия отчет и към последната практически приложима дата:

Първоначално дружеството е регистрирано като Еднолично акционерно дружество, собственост на държавата. С решение на ВОО от 08.07.1997 година, дружеството е преобразувано от Еднолично акционерно дружество в Акционерно дружество. В последствие, част от акциите на дружеството са придобити от физически и юридически лица, чрез проведените търгове от масовата приватизация. След продажбата на 72% от мажоритарния дял на Министерство на икономиката, на 27.01.2003 година Св.Св. Константин и Елена АД престава да бъде дружество с преобладаващо държавно участие.

Към 31 декември 2008 година основният капитал на Св.Св. Константин и Елена холдинг АД е в размер 2 309 561 лева, разпределен в 2 309 561 поименни безналични обикновени акции с право на глас.

Стойността на всички емитирани акции е напълно изплатена.

Св.Св. Константин и Елена холдинг АД не притежава свои собствени акции, нито някое от дъщерните му дружества притежава такива. Всички емитирани акции на дружеството са в обръщение.

Дружеството е емитирало само един клас акции - обикновени, безналични, поименни, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял. Дружеството не е емитирало привилегировани акции. През разглеждания период не е осъществявана процедура за намаляване на капитала на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД.

5.2 Дългосрочни участия

Информация относно дружествата, в които емитентът има дългосрочно участие, балансовата стойност на което възлиза над 10 на сто от основния му капитал, както и всяко друго участие, което може да се отрази значително на оценката на активите и пасивите на емитента, на неговото финансово състояние или печалбата и загубата

Св.Св.Константин и Елена холдинг АД има дългосрочно участие в своите дъщерни дружества. Размерът на участието в капитала на всяко от дружествата е посочен в таблица 2.

Към датата на представения годишен консолидиран финансов отчет, дъщерните дружества нямат създадени резерви



5.3 Участие на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД в асоциирани предприятия

Дружеството-майка има дългосрочно участие в капитала на асоциираното дружество Глория турс АД в размер на 25%.

6.1 Допълнителна информация за Емитента и икономическата група Св.Св.Константин и Елена съгласно т.6 на чл.33 от Наредба №2 на Комисията за финансов надзор

През текущия отчетен период не е извършвана промяна в счетоводната политика на дружеството-емитент и на дъщерните му дружества.

През разглеждания период, в структурата на икономическата група няма настъпили промени.

Информация за акционерите, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на дружеството-емитент към 31 декември 2008г.

	Наименование	Брой акции	% от капитала
1.	АНДЕЗИТ ООД	625 663	27,09
2.	ИТАЛ КОМЕРС - 75 ЕООД	464 428	20,11
3.	РЕНТАПАРК ЕООД	469 428	20,33
4.	ХОЛДИНГ ВАРНА АД	115 722	5,01

Представеното процентно отношение е при размер на акционерния капитал 2 309 561 броя акции с номинал 1 лев за всяка.

През разглеждания период лицата, участващи в Управителния и Надзорния съвет на дружеството, не са притежавали акции на емитента, не са извършвали разпоредителни сделки с акции на емитента и към датата на годишния консолидиран финансов отчет за 2008 година не притежават акции на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД.

Към датата на представения годишен консолидиран финансов отчет, дружествата от икономическата група нямат неуредени съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от размера на собствения капитал на всяко от тях.

През финансовата 2008година, Св.Св.Константин и Елена холдинг АД и дъщерните дружества са предоставили обезпечения и гаранции, подробна информация за които акционерите могат да получат от обяснителните бележки, неразделна част от представения одитиран годишен консолидиран финансов отчет на дружеството-емитент.



7.1 Информация относно Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Програмата за добро корпоративно управление на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД регламентира политиката и практиките, към които се придържа УС на дружеството, за да гарантира на акционерите възможност да упражняват своите права като собственици .

Програмата за добро корпоративно управление се изготвя и актуализира, за да се превърне в действащ механизъм, съобразен със спецификата в дейността на акционерното дружество.

Основни принципи , на които е изградена програмата са:

- Защита правата на акционерите и облигационерите
- Равнопоставеност на акционери и облигационери
- Отчитане правата и интересите на контрагентите, служителите и обществеността
- Спазване на приложимия закон, контрол на управлението и действия за гарантиране най-добрия финансов интерес за акционерите на дружеството

Програмата за добро корпоративно управление на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД и нейното изпълнение създава ефективни, прозрачни и честни взаимоотношения между акционерите и УС, повишава доверието на акционери и потенциални инвеститори в управлението и развитието на дружеството-емитент, популяризира високи етични принципи и норми и приложението им за доближаване до световните стандарти за добро корпоративно управление.

Основните принципи за добро корпоративно управление, прилагани от членовете на управителните органи на дружеството през предходните години и настоящия отчетен период, допринасят за повишаване доверието на акционери и инвеститори в ценните книжа на емитента. Интересът към акциите на дружеството е постоянен, а корпоративните облигации от двете поредни емисии са пласирани изцяло и в момента се търгуват успешно чрез вторично публично предлагане на Българска Фондова Борса - София АД.

Информация за директора за връзки с инвеститорите
Светла Йончева ,
гр.Варна,к.к.Св.Св.Константин и Елена, административна сграда
телефон(+35952383940), телефон/факс(+35952361293),
e-mail: s.yoncheva@stconstantine.bg

Изпълнителен директор: Елена Косева