



БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2009 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.

Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието: Идентификация: ЕИК 813194292.

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 отчетния период 2009 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
Холдинг Варна АД	1 298 239	56.21%
Рентапарк ЕООД	469 428	20.33%
Други юридически лица 36 бр.	476 227	20.62%
Физически лица 898 бр.	65 667	2.84%
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 24.04.2009 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 първо тримесечие на 2009 година е 62 работници и служители (2008 година – 97 работници и служители).

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:

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

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

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 изготвило своя консолидиран отчет за 2008 година съгласно МФСО в сила за 2008 година. Същия е одобрен от Ръководството за издаване на 28 април 2009 година от Управителния Съвет.



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 третират 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 преоценка на земите и сградите на базата на оценка на лицензиран оценител Валентин Тодоров с Лиценз № 5119/1996 г. При тази преоценка 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 годишен 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.

Считано от 01.01.2009 година дружеството е определило стойностен праг от 700 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.

Считано от 01.01.2009 г. дружеството е определило стойностен праг от 200 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 10 години.

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 котират 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 съществената 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 съществената 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 годишния баланс, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. За нематериални активи, които все още не са въведени в употреба, възстановимата стойност се определя към всяка дата на изготвяне на баланса. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в отчета за 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 брутни 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 2009 година.

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.



3. ПРИХОДИ

	2009 BGN'000	2008 BGN'000
Приходи от строителни дейности	824	522
Приходи от продажба на услуги	152	121
Наемни приходи от инвестиционни имоти	58	67
Общо	1 034	710

Приходи от продажби по видове услуги:

	2009 BGN'000	2008 BGN'000
Предоставяне и обслужване на инфраструктура	132	105
Технически и административни услуги	3	9
Поддръжка и управление на жилищни комплекси	4	7
Рекламни услуги	13	
Общо	152	121

4. ДРУГИ ДОХОДИ

	2009 BGN'000	2008 BGN'000
Приходи от предоставяне на производствен опит	60	
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения	5	
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения	(4)	
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	1	
Приходи от продажба на малоценни активи и материали	35	
Балансова стойност на малоценни активи	(1)	
Печалба от продажба на материали	35	
Приходи от продажба на стоки		4
Балансова стойност на продадени стоки		(5)
Печалба от продажба на стоки		(1)
Получени неустойки и обезщетения	28	13
Други	7	17
Общо	130	29



5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2009 BGN'000	2008 BGN'000
Електроенергия	22	25
Вода	1	2
Материали за текуща поддръжка	5	6
Горива и смазочни материали	2	3
Инвентар и консумативи	10	1
Канцеларски материали	2	2
Работно облекло	1	1
Резервни части, инструменти, малотрайни активи		2
Други	1	2
Общо	44	46

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2009 BGN'000	2008 BGN'000
Строително монтажни работи	187	748
Нотариални такси и административно и правно обслужване	21	41
Наем	7	1
Поддръжка и текущи ремонти на активи	2	36
Комисионни за продажба на апартаменти	2	36
Съобщения и комуникации	9	10
Реклама	3	
Застраховки	2	3
Охрана	1	1
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	1	11
Поддръжка на инфраструктура		10
Абонаментни услуги		2
Други	15	9
Общо	250	908

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2009 BGN'000	2008 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	91	66
Възнаграждения на управленския персонал	27	28
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	20	18
Неизползвани отпуски	(7)	(5)
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	(1)	(1)
Общо	130	106



8. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2009 BGN'000	2008 BGN'000
Местни данъци и такси	23	25
Дарения, представителни разходи и др.	3	2
Данъци върху разходите	1	1
Командировки		9
Непризнат данъчен кредит		1
Други	33	3
Общо	60	41

9. ИЗМЕНЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ И НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

	2009 BGN'000	2008 BGN'000
Увеличение/намаление на запасите от продукция		(96)
Увеличение/намаление на незавършено производство	(352)	725
Общо	(352)	629

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2009 BGN'000	2008 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	488	387
Общо	488	387

11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2009 BGN'000	2008 BGN'000
Разходи за лихви по заеми	316	198
Разходи за лихви по облигации	376	317
Разходи за лихви по лизинг	1	2
Разходи за такси по банков заеми	10	
Общо	702	517



12. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради и конструкц ии	Машини, съоръжения оборудване	Транспорт ни средства	Стопански инвентар и други	В процес на придобива не	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2009	<u>9 605</u>	<u>3 381</u>	<u>2 214</u>	<u>141</u>	<u>351</u>	<u>808</u>	<u>16 500</u>
Постъпили през периода					1	270	271
Трансфер към инвестиционни имоти	(198)	(950)					(1 148)
Излезли през периода		(245)	(1)		(3)		(249)
Салдо към 31 март 2009	<u>9 407</u>	<u>2 186</u>	<u>2 213</u>	<u>141</u>	<u>349</u>	<u>1 078</u>	<u>15 374</u>
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2009		<u>920</u>	<u>721</u>	<u>88</u>	<u>114</u>		<u>1 843</u>
Начислена за годината		41	47	8	11		107
Отписана амортизация		(245)			(1)		(246)
Салдо към 31 март 2009		<u>716</u>	<u>767</u>	<u>96</u>	<u>124</u>		<u>1 704</u>
Балансова стойност							
на 1 януари 2009 година	<u>9 605</u>	<u>2 461</u>	<u>1 493</u>	<u>53</u>	<u>237</u>	<u>808</u>	<u>14 657</u>
на 31 март 2009 година	<u>9 407</u>	<u>1 470</u>	<u>1 446</u>	<u>45</u>	<u>225</u>	<u>1 078</u>	<u>13 670</u>

Материални дълготрайни активи в процес на придобиване са:

- хотели 324 хил.лв.
- инфраструктурни съоръжения в ж.к. Есенсия 278 хил.лв.
- имот УПИ VIII-51, кв.72 270 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.

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.



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 2009		21	14		35
Постъпили през периода	3 500		201		3 701
Салдо към 31 март 2009	3 500	21	215		3 736
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2009		18	2		20
Начислена за периода		1	1		2
Салдо към 31 март 2009		19	3		22
Балансова стойност					
на 1 януари 2009 г.		3	12		15
на 31 март 2009 г.	3 500	2	212		3 714

Оперативните права са концесионни права, предоставени на дружеството по четири договора с Министерството на регионалното развитие и благоустройството от 09 март 2009 година за експлоатация на крайбрежна плажна територия на Черно море за срок от 10 години.

14. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2009 година	2 119	2 112	4 231
Трансфер от имоти в употреба	198	950	1 148
Салдо към 31 март 2009 година	2 317	3 062	5 379

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

15. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Инвестиции в дъщерни предприятия	5 693	5 693
Инвестиции в асоциирани предприятия	2 118	57
Общо	7 811	5 750



Инвестиции в дъщерни предприятия:	Страна	31 март 2009		31 декември 2008	
		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 март 2009		31 декември 2008	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
Глория турс АД	България	57	25	57	25
Парк билд ООД	България	2 061	25		
Общо		2 118		57	

Глория турс АД е акционерно дружество от затворен тип и неговите акции не се търгуват на борсата.

През отчетния период частично е финализирана сделка за покупка на дяловете на Парк билд ООД.

16. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 март 2009	31 декември 2008
	BGN'000	BGN'000
Вземания по предоставени заеми	17 467	17 134
Вземания по продажби	1 186	1 176
Общо	18 653	18 310

Вземания по предоставени заеми:	31 март 2009	31 декември 2008
	BGN'000	BGN'000
Гранат ЕООД	10 943	10 737
Янтар ЕООД	6 526	6 397
Общо	17 467	17 134



Във връзка с предоговаряне на условията по Договори за банкови заеми на Гранат ЕООД и Янтар ЕООД с Уникредит Булбанк АД през 2007 година, вземанията на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД от тези дружества в размер на 18653 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 3500 хил.лв. (2008 год. – 3165 хил.лв.)

Вземания по продажби:	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Гранат ЕООД	218	208
Янтар ЕООД	968	968
Общо	1 186	1 176

17. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Незавършено строителство	1 115	1 467
Апартаменти	633	633
Материали	48	45
Стоки	19	19
Общо	1 815	2 164

Незавършено строителство по обекти:

	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
ж.к. Есенсия бл. 2	879	1 147
ж.к. Хармония бл. 2	31	177
Подземни гаражи ж.к. Есенсия бл. 1	126	126
ж.к. Есенсия бл. 3	79	17
Общо	1 115	1 467

18. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	1 341	1 103
Обезценка на несъбираеми вземания	(470)	(470)
Предоставени аванси	8 491	11 490
Обезценка на несъбираеми вземания	(12)	(12)
Предоставени заеми	628	226
Предоставени гаранции	7	147
Съдебни и присъдени вземания	241	239
Обезценка на несъбираеми вземания	(239)	(239)
Данък добавена стойност за възстановяване	4	69
Авансово платен корпоративен данък	50	
Вземане по цесия	3 164	3 034
Общо	13 205	15 587



Предоставени аванси:	31 март 2009	31 декември 2008
	BGN'000	BGN'000
За покупка на инвестиции в други предприятия	6 829	8 890
За строително монтажни работи	1 519	1 570
За покупка на недвижими имоти		749
За доставки на услуги	51	255
За доставка на активи	28	
Предплатена финансова такса	64	26
Общо	8 491	11 490

Предоставените аванси за инвестиции в други предприятия представляват задатък по предварителни договори за придобиване на дружествени дялове в Парк Билд ЕООД на стойност 6039 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 март 2009	31 декември 2008
	BGN'000	BGN'000
КБМ ЕООД	400	
ПФК Черно море АД	153	151
Елпром АД	68	68
ТИМ Консулт ЕООД – лихва	6	6
Други	1	1
Общо	628	226

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 март 2009	153 хил.лв.
в т.ч. лихва	21 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 март 2009	68 хил.лв.
в т.ч. лихва	65 хил.лв.

Кредитополучател:	КБМ ЕООД
Договорен размер на заема	400 хил.лв.
Лихвен процент	8 %
Падеж	31.12.2009 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 март 2009	400 хил.лв.
в т.ч. лихва	



19. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Вземания по предоставени заеми	2 327	2 263
Вземания по продажби	1 490	1 489
Вземания по предоставени аванси	814	200
Вземания за дивидент	83	83
Общо	4 714	4 035

Вземания по предоставени заеми:	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Тиона ЕООД	2 201	2 159
Консорциум Марина Балчик АД	119	98
Български Голф Съсайъти ЕООД	7	6
Общо	2 327	2 263

Заемите към свързани лица са предоставени по договори със срокове на погасяване през 2009 година, при фиксиран лихвен процент средно 9,56 %.

Вземания по продажби:	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Тиона ЕООД	1 488	1 488
Български Голф Съсайъти ЕООД	1	1
Консорциум Марина Балчик АД	1	
Общо	1 490	1 489

Вземания по предоставени аванси:	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Гранат ЕООД	14	200
Равда тур ЕООД	749	
ТПО ЦППБО ЕООД	51	
Общо	814	200

Вземания за дивидент:	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Аладжио ЕАД	83	83
Общо	83	83



20. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Парични средства в български лева	501	532
Парични средства в чуждестранна валута	8	55
Блокирани парични средства		27
Общо	509	614

Блокираните парични средства за обезпечение по издадена банкова гаранция за добро изпълнение на ангажименти по концесионен договор от ЦКБ АД са освободени през отчетния период.

21. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Основен акционерен капитал	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	1 156	1 156
Резерви	5 997	5 997
Натрупани печалби	11 458	11 454
Общо собствен капитал	20 921	20 917

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 възлиза 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 11454 хил.лв и печалба от текущия отчетен период в размер на 4 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.

	Към 31 март 2009	Към 31 март 2008
Средно претеглен брой на обикновени акции	2 309 561	2 309 561
Нетна печалба, принадлежаща на акционерите (BGN'000)	4	(3)
Основен доход на акция (BGN)	0,002	(0,001)



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 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Централна Кооперативна Банка АД	5 475	5 411
Общо	5 475	5 411



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 март 2009	1800 хил.евро (3 520 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
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 март 2009	1000 хил.евро (1 955) хил.лв.

24. НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
По концесионни договори	3 295	
Предплатени суми по дългосрочни договори	1 710	
По лизингови договори	12	19
Общо	5 017	19

По концесионни договори, дружеството отчита нетекуща част от задълженията по четири договора с МРРБ за експлоатация на крайбрежна плажна територия на Черно море за срок от 10 години.

По дългосрочен договор за наем, дружеството отчита нетекуща част от непризнати в приход предплатени суми.

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 първото тримесечие на 2009 г са в размер на 1 хил.лв. (2008 г. – 5 хил.лв.)

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

	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	28	28
От 1 до 2 години	13	21
Общо:	41	49
Очаквана сума на лихвата	(2)	(3)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	39	46
От тях:		
Текущи	27	27
Нетекущи	12	19



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 март 2009 BGN '000	31 декември 2008 BGN '000
Настояща стойност на задължението на 1 януари		11
Напризната печалба/загуба		1
Задължение в баланса на 1 януари	18	12
Разходи за периода		6
Извършени плащания през периода		
Изменение в непризнатата актюерска печалба/загуба		(2)
Настояща стойност на задължението		19
Непризната актюерска загуба		(1)
Задължение признато в баланса	18	18
Разходи за периода	31 март 2009 BGN '000	31 декември 2008 BGN '000
Разход за лихви		1
Разход за текущ трудов стаж		5
Нетна актюерска печалба/загуба, призната през периода		
Разход, признат в отчета за доходите		6

26. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Задължения за доставки	2 018	2 418
Получени заеми	4 340	5 428
Получени аванси	2 193	4 052
Получени гаранции	1 524	1 519
Задължения за лихви по облигационни заеми (Бележка 21)	486	110
Задължения по концесионни договори	205	
Задължения по финансов лизинг - текуща част (Бележка 24)	27	27
Данъчни задължения	27	11
Други задължения	572	545
Общо	11 392	14 110



Получени заеми:	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Тимбилд ЕООД	3 351	3 292
Нефтена търговска компания ЕООД	764	749
Елпром АД	156	154
Имоти наеми обслужване ЕООД	66	65
Равда Тур ЕООД		712
Химимпорт АД		453
Други	3	3
Общо	4 340	5 428

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 март 2009	1216 хил.лв. 361 хил.лв. 863 хил.лв. 306 хил.лв. 468 хил.лв. 137 хил.лв.
в т.ч. лихва	359 хил.лв. 133 хил.лв. 243 хил.лв. 86 хил.лв. 128 хил.лв. 37 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 март 2009	764 хил.лв.
в т.ч. лихва	177 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 март 2009	156 хил.лв.
в т.ч. лихва	56 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 март 2009	66 хил.лв.
в т.ч. лихва	16 хил.лв.

Получени аванси:	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
За покупка на недвижими имоти	476	2 202
За покупка на апартаменти	805	1 528



Предплатени суми за ползване на инфраструктура	280	99
За административно-технически услуги	85	85
За туристически услуги	154	126
За наеми	393	12
Общо	2 193	4 052

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 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Данък върху доходите на физическите лица	4	4
Други задължения към бюджета	22	7
Данък добавена стойност	1	
Общо	27	11

27. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Задължения по получени заеми	6 253	4 972
Задължения по доставки	538	56
Общо	6 791	5 028

Задължения по получени заеми:	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Холдинг Варна АД	4 543	4 455
Равда тур ЕООД	728	
Химимпорт АД	458	
Аладжио ЕАД	524	517
Общо	6 253	4 972

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 март 2009	4 041 хил.лв.	502 хил.лв.
в т.ч. лихва	391 хил.лв.	12 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 март 2009	86 хил.лв.	642 хил.лв.
в т.ч. лихва	26 хил.лв.	153 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	
Цел на заемите	Оборотни средства	
Салдо към 31 март 2009	309 хил.лв.	149 хил.лв
в т.ч. лихва	4 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 март 2009	465 хил.лв	59 хил.лв
в т.ч. лихва	55 хил.лв	4 хил.лв

Задължения по доставки:	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Рентапарк ЕООД	56	56
Янтрап ЕООД	2	
Общо	58	56

28. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

	31 март 2009 BGN'000	31 декември 2008 BGN'000
Заплати за последния месец от периода на отчета	31	27
Задължения за социално и здравно осигуряване	13	12
Неизползвани отпуски	25	32
Социални осигуровки върху отпуските	5	7
Общо	74	78



29. ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Основните компоненти на разхода/(икономията) на данъци върху печалбата са:

Отчет за доходите	31 март 2009 BGN '000	2008 BGN '000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация		1 983
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината		198
Отсрочени данъци върху печалбата, в т.ч:		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики		(76)
Ефект от непризнат данъчен актив		(6)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за доходите		116

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	31 март 2009 BGN '000	2008 BGN '000
Счетоводна печалба за годината	4	1 834
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2007 г.: 10%)		183
От непризнати суми по данъчна декларация, в т.ч:		
Данъчно непризнати разходи		12
Данъчно непризнати приходи		(73)
Ефект от непризнат данъчен актив		(6)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за доходите		116

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. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През първото тримесечие на 2009 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
Български Голф Съсайъти ЕООД	Дъщерно предприятие
Консорциум Марина Балчик АД	Дъщерно предприятие
Холдинг Варна АД	Общо управление
ТПО ЦППБ ЕООД	Общо управление
Равда тур ЕООД	Общо управление
Химимпорт АД	Общо управление
Камчия 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	31 март 2009 BGN '000	2008 BGN '000
Янтар ЕООД	7	12
Общо	7	12

Видове доставки от свързани лица	31 март 2009 BGN '000	2008 BGN '000
Покупка на услуги	7	12
Общо	7	12

Продажби на свързани лица	31 март 2009 BGN '000	2008 BGN '000
Тиона ЕООД		844
Гранат ЕООД	14	561
Янтар ЕООД	4	822
Консорциум Марина Балчик АД	1	2
Равда тур ЕООД	1	
Общо	20	2 229



Видове продажби на свързани лица

	31 март 2009 BGN '000	2008 BGN '000
Продажба на недвижим имот		840
Продажби на права на строеж		730
Строително монтажни работи	6	590
Подизпълнител по концесионен договор		48
Продажба на услуги	14	21
Общо	20	2 229

Предоставени заеми

	31 март 2009 BGN '000	2008 BGN '000
Тиона ЕООД		482
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД		6
Консорциум Марина Балчик АД	20	
Приходи от лихви	379	1 516
Общо	399	2 004

Получени заеми

	31 март 2009 BGN '000	2008 BGN '000
Холдинг Варна АД		490
Разходи за лихви	123	340
Общо	123	830

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 26 хил. лв. (2008 г. - 109 хил. лв.)

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

31. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финасови 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.

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 покупателна 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. В резултат на това дружеството счита, че приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища.

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.



32. 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

Към датата на изготвяне на междинния финансов отчет за първо тримесечие на 2009 година, дружеството няма неуредени съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания най-малко 10 % от размера на собствения капитал.

33. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

След датата на баланса, до датата на представяне на отчета не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние върху имущественото състояние на дружеството.

Дата:

24 април 2009 година

Съставител:

(Росен Бонев)

Ръководител:

(Елена Косева)