

Междинен консолидиран финансов отчет

Холдинг Варна АД

31 декември 2009

Holding Varna

СЪДЪРЖАНИЕ

	Страница
Междинен доклад за дейността	2
Консолидиран отчет за доходите	10
Консолидиран отчет за всеобхватния доход	11
Консолидиран отчет за финансовото състояние	12
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	14
Консолидиран отчет за паричните потоци	15
Пояснения към междинния консолидиран финансов отчет	17

Междинен доклад за дейността

Правен статут

Холдинг Варна АД е публично акционерно дружество, учредено на 25 септември 1996 г. като Приватизационен фонд Варна АД по разпоредбите на Закона за приватизационните фондове, след потвърждаване на проспекта за набиране на капитал и разрешение от Комисията по ценните книжа и фондовите борси.

През декември 1997 г. с решение на Общото събрание на акционерите Дружеството е преуредено като холдинг с ново име и предмет на дейност. Следващи преобразувания, сливания, разделяния и отделяния на холдинговото дружество не са правени.

Предметът на дейност на Дружеството е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които Дружеството участва; финансиране на дружества, в които Дружеството участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2009 г. капиталът на Дружеството възлиза на 5 235 900 лв., разпределен в 5 235 900 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2009 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 8,52% от капитала. По – голяма част от акциите на Дружеството се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества. Най-голям дял от капитала притежават АБАС ЕООД – 35,53%, Павлекс-97 ЕООД – 21,27%, Андезит ООД – 9,93% и Химимпорт – Инвест АД – 9,82 % Няма други акционери, притежаващи над 5% от капитала.

Акциите на Дружеството се търгуват на официалния пазар на Българска фондова борса – София АД, а сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите на Дружеството се води от Централния депозитар.

Състав на органите на управление

Холдинг Варна АД е публично акционерно дружество с двустепенна система на управление. Органи на управление са: Общото събрание на акционерите, Надзорен и Управителен съвет.

С решение на Общото събрание на акционерите от 21 септември 2007 г. членове на Надзорния съвет са:

1. АБАС ЕООД;
2. Проф. Анна Манолова Недялкова;
3. Светлана Петрова Стефанова.

Холдинг Варна АД се управлява от Управителен съвет в състав от трима членове и се представлява от двамата изпълнителни директори. Членове на Управителния съвет на Групата са:

1. Ивелина Кънчева Кънчева - Шабан - изпълнителен директор;
2. Милчо Петков Близнаков - изпълнителен директор;
3. Златимир Бориславов Жечев.

Инвестиции

През отчетния период са направени инвестиции във финансови активи на стойност общо 100 442 хил.лв. при което са придобити акции и дялове, представляващи:

- 96 % от капитала на Варна Ригълтис АД (ново дъщерно дружество);
- 51.20% от капитала на Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД (ново дъщерно дружество);
- 38,07% от капитала на Електротерм АД (дъщерно дружество);
- 70 % от капитала на Инвестиционен посредник Реал Финанс АД (ново дъщерно дружество);
- 96.73% от капитала на М-САТ КЕЙБЪЛ АД (ново дъщерно дружество);
- 100% от капитала на Голф Плюс ЕООД (ново дъщерно дружество);
- 100% от капитала на Равда тур ЕООД (ново дъщерно дружество);
- 28.9% от капитала на Инвестиционна компания Галата АД;
- 99, 79% от капитала на Давид 202 АД с цел краткосрочно притежаване;
- Дружеството записва 839 174 броя акции от увеличението на капитала на Болкан енд Сии Пропъртис АДСИЦ.

Продажби

Дружеството прехвърли притежаваните акции от капитала на Орел Разград АД и Давид 202 АД.

Направени са разходи за придобиване на нетекущи активи в размер на 21 767 хил. лв. във връзка със стартиране на инвестиционния проект Алея първа, който предвижда изграждането на комплекс за предоставяне на широк кръг от обществени услуги, свързани с лечение, възстановяване и рехабилитация, квалификация на кадри за нуждите на туризма, организиране на местни и международни научни и бизнес презентации, семинари, симпозиуми и конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма.

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността за годината на 2009 г. е печалба в размер на 13 092 хил. лв. като 10 616 хил.лв. принадлежат на групата, а 2 476 хил. лв. на малцинството.

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2009 г. е 333 168 хил. лв., докато към 31 декември 2008 г. същите са 185 604 хил. лв. Текущите активи към края на годината са 124 080 хил. лв. при 171 483 хил. лв. за предходния период. Нетекущите активи са в размер на 209 088 хил. лв. като основна част в тях представляват инвестициите в имоти, машини, съоръжения и оборудване.

Текущите пасиви към 31 декември 2009 г. са в размер на 77 815 хил. лв. и се състоят предимно от краткосрочни заеми и търговски и други задължения.

Собственият капитал в края на периода е на стойност 199 402 хил. лв., който формира балансова стойност 38,08 лв. на една акция. В структурно отношение собственият капитал се състои от акционерен капитал в размер на 5 236 хил. лв., резерви – 115 262 хил. лв., финансов резултат – 30 602 хил. лв., малцинствено участие – 26 006 хил. лв. нетни активи, принадлежащи на инвеститори в дялове 22 296 хил. лв.

Важни събития за периода от 01 януари 2009 г. до 31 декември 2009 г.

Разкриване на регулирана информация

Регистрация на новата емисия акции за търговия на БФБ

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 4/27.01.2009 год., е взето следното решение:

Във връзка с Решение на КФН № 31-Е/08.01.2009 год. относно вписване на последваща емисия от акции, издадени от Холдинг Варна АД-Варна, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, Съветът на директорите на БФБ-София АД, на основание чл. 30, ал. 8, във връзка с чл. 18 от част III Правила за допускане до търговия, допуска до търговия на Официален пазар на акции, сегмент "В" последваща емисия от акции, както следва:

- Емитент: Холдинг Варна АД-Варна /5V2/
- ISIN код на емисията: BG1100036984;
- Размер на емисията преди увеличението: 2 099 567 лв.;
- Размер на увеличението: 3 136 333 бр.;
- Размер на емисията след увеличението: 5 235 900 лв.;
- Номинална стойност на една акция: 1.00 /един/ лв.
- Вид акции: обикновени поименни, безналични с право на глас;
- Дата на въвеждане за търговия: 04.02.2009 год. /сряда/

Резултат от търгово предложение за закупуване на ценни книжа

- Дружество, обект на предложението: Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД-Варна;
- Предложител: Холдинг Варна АД;
- Упълномощен инвестиционен посредник: Централна кооперативна банка АД;

Пояснителните бележки към междинния консолидиран финансов отчет представляват неразделна част от него

- Брой физически лица приели търговото предложение: 1 бр. (22 270 бр. акции)
- Брой юридически лица приели търговото предложение: 5 бр. (1 160 247 бр. акции)
- Предлагана цена за една акция: 9.97 лв.

Холдинг Варна АД-Варна /5V2/ е придобило акции от капитала на:

- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД-Варна /3NJ/;
- Брой акции, обект на сделката: 1 182 517;
- Процент от капитала, обект на сделката: 51.20%;
- Пряко участие в капитала след прехвърлянето: 56.21%;
- Участие в капитала чрез свързани лица: 0.00%;
- Общо участие в капитала след прехвърлянето: 56.21%;
- Дата на прехвърлянето в ЦД: 10.02.2009 год.

Промяна в състава на Управителния съвет

С решение на Надзорния съвет на Холдинг Варна АД е освободена Тая Петкова Парупева като член на Управителния съвет и Изпълнителен директор на Холдинга и е избрана Ивелина Кънчева Кънчева – Шабан за член на Управителния съвет. С решение от 10.04.2009 г. Управителният съвет е избрал Ивелина Кънчева Кънчева – Шабан за Председател на Управителния съвет и Изпълнителен директор. Промените са вписани в Търговския регистър на 21.04.2009 г.

Рискове

Несистематични рискове

Това са рисковете, които представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самата Група и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два типа: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на Групата, като за всяко дружество е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за Холдинг Варна АД е свързан с финансовите резултати на предприятията, в които той инвестира, които водят до способността им да разпределят дивиденди. Обслужването на кредитите, отпуснати на дъщерните дружества, следва да се прибави към основния фирмен риск. Съществува възможност отпуснатите от Дружеството - майка кредити на дъщерни дружества да не бъдат обслужвани, поради липса на достатъчно финансови средства. По този начин фирменият риск може да окаже влияние върху ръста на приходите на Групата, както и върху промяната на рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждаат несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Групата. Тази несигурност може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. В тази връзка основните фактори, които са определящи за фирмения риск пред Холдинг Варна АД, могат да се разделят на: външни за емитента: държавна и регионална политика в сферата на туризма,

Пояснителните бележки към междинния консолидиран финансов отчет представляват неразделна част от него

текстилната и електротехническата промишленост, и т.н., наличие на политическа стабилност в страната и в региона, и др.; както и на вътрешни фактори, присъщи на самата Група и зависещи основно от нивото на мениджмънта, дотолкова, доколкото от неговите действия и решения зависят качеството и асортимента на предлаганите услуги, позиционирането на съществуващите пазари и заемането на нови пазарни ниши.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на емитента. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ за отрасъла, в който Групата функционира. Нормално е приходите на Групата да варират в течение на времето като функция на промените в обема на оказаните услуги и свързаните с тях разходи. В тази връзка, инвестициите на емитента са насочени в различни сектори на икономиката, което намалява тежестта на този риск.

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато Групата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Ако Групата не привлича капитал посредством заеми и/или дългови ценни книжа, единствената несигурност по отношение на него ще бъде свързана с бизнес риска. Когато част от средствата, които Групата използва при осъществяване на дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на Групата. Приемливата или нормалната степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако за Групата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно. Успешното увеличение на капитала промени значително структурата на пасивите като намали съществено финансовия риск.

Кредитният риск е свързан с възможността Холдинг Варна АД да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. Към настоящия момент е налице ограничено предлагане на кредити в банковата система, но вследствие на предприетите от Българска народна банка мерки чрез промяната на политиката спрямо минималните задължителни резерви, това може да се промени. В тази връзка следва да се посочи, че дейността на Холдинг Варна АД е свързана с поемането на **лихвен риск**. Равнището на този риск е минимален, тъй като лихвеният процент по облигационния заем и голяма част от останалите получени заеми и депозити е фиксиран.

Ликвидният риск се свързва с вероятността Групата да изпадне в състояние, при което трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Политиката на Холдинг Варна АД е да поддържа приемливи нива на ликвидност.

Операционният риск представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или не достатъчно добре функциониращи вътрешни процеси, хора и системи или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на

системи, хора, процеси. Операционното събитие води или би довело до отрицателен икономически резултат и/или до допълнителни разходи.

Холдинг Варна АД се стреми да ограничава въздействието на основните операционни рискове като:

- се ръководи от специалисти с достатъчен опит и доказани професионални качества;
- персоналът се обучава по програми за повишаване на квалификацията и организационната компетентност; и
- използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.

Секторният риск се поражда от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци в този отрасъл, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др. При емитента този риск е значително ограничен поради разпръснатостта на инвестициите в различните сектори на икономиката. В структурата на инвестиционния портфейл са включени предприятия от приоритетни отрасли за регионалната икономика.

Ликвидност

Групата поддържа подходящи нива на ликвидност и управлява своите активи и пасиви по начин, който гарантира редовно и без забава изплащане на текущите задължения. През отчетния период Групата използва както вътрешни, така и външни източници на финансиране.

Ликвидността на Групата през отчетния период се осигурява от паричните потоци, формирани от увеличението на капитала и получени заеми. Паричните средства са изразходвани за плащания по покупка на финансови активи.

Изпълнение на програмата за прилагане на международно признати стандарти за корпоративно управление

Директор за връзка с инвеститорите

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството - майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството - майка. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Холдинга, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството - майка; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите, както и поддържане на връзка с Комисията

за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Директор за връзки с инвеститорите от 05 юни 2008 г. е Нели Апостолова.

Права на акционерите

Холдинг Варна АД продължава да прилага високи стандарти за корпоративно управление в съответствие с разработената и приета програма.

Ефективно се реализират правата за получаване на дивиденди. Изплащането на дивиденди на Холдинг Варна АД за 2004 г. се осъществява чрез Централна кооперативна банка АД.

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството - майка и на интернет страницата при спазване на предвидените в закона срокове.

Разкриване на регулирана информация

Екипът на Холдинг Варна АД успешно се справя с изискванията за разкриване на информация. Всички финансови отчети, както и друга публична информация, се предоставят в определените от закона срокове на Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса, след което са на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на Дружеството.

Освен задължителните финансови отчети Холдингът поддържа в интернет страницата си и друга актуална информация. В съответствие с новите изисквания на Българска фондова борса - София относно разкриването на информация, залегнала в публикувания през месец декември 2007 г. Кодекс за корпоративно управление, е добавена допълнителна информацията в интернет страницата на Дружеството, която спомага за своевременното информиране на акционерите. Непрекъснато се полагат усилия за обновяването на данните в корпоративния сайт. Спазени са изискванията за разкриване на публичната информация по електронен път чрез системата ЕКСТРИ. Дружеството се регистрира в новата система на Комисията Е - регистър, а регулираната информация се разпространява чрез X3 NEWS .

Управителни органи

В своята работа членовете на Управителния и Надзорния съвет се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки членовете на Управителния и Надзорния съвет декларират личния си интерес при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Групата. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на които обсъжда финансовото състояние на Групата, оперативните и стратегически въпроси на развитието му. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Групата.

Управителният съвет информира редовно Надзорния съвет за състоянието на Групата и взетите решения. Съгласно правилниците за работа на управителните органи на Холдинг Варна АД и възприетите процедури, Надзорният съвет потвърждава решенията със стратегически характер.

Дейността на Управителния и Надзорния съвет, както и на целия персонал на Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. Изготвените вътрешни правила гарантират опазването на вътрешната информация и своевременното ѝ разкриване в случаите, определени от закона. С оглед на това пред Управителния съвет на Холдинг Варна АД стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще.

Изпълнителен директор: _____
/Милчо Близнаков/

Изпълнителен директор: _____
/Ивелина Кънчева – Шабан/

Консолидиран отчет за доходите

	Пояснение	2009 г. ‘000 лв	2008 г. ‘000 лв	2007 г. ‘000 лв
Продължаващи дейности				
Приходи от продажби	14	43 045	3 119	1 435
Печалба от продажба на нетекущи активи	15	2 564	18	100
Други приходи		538	154	99
Разходи за материали		(3 793)	(358)	(435)
Разходи за външни услуги		(13 838)	(1 909)	(254)
Разходи за персонала		(3 267)	(635)	(672)
Разходи за амортизация и на нефинансови активи		(3 684)	(156)	(99)
Други разходи		(10 570)	(2 969)	(127)
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство		679	94	(61)
Себестойност на продадените стоки и други краткотрайни активи		(995)	(21)	-
Печалба/(загуба) от оперативна дейност		10 679	(2 663)	(14)
Резултат от инвестиции в асоциирани дружества		14	313	(5)
Превишение на нетната справедлива стойност на признатите разграничени активи, пасиви и условни задължения над цената на придобиване при бизнескомбинации		5 024	63	-
Финансови разходи	16	(35 819)	(8 426)	(1 896)
Финансови приходи	16	33 610	14 254	7 581
Печалба за периода преди данъци от продължаващи дейности		13 508	3 541	5 666
Разходи за данъци, нетно		(416)	(974)	(32)
Печалба за периода от продължаващи дейности		13 092	2 567	5 634
Печалба, отнасяща се към:				
Притежателите на собствен капитал на предприятието – майка		10 616	2 449	5 576
Малцинственото участие		2 476	118	58
Доход на акция		‘ лв	‘ лв	‘ лв
От продължаващи дейности	17	2,03	1,08	5,35

Изготвил: _____
/Нели Апостолова/

Изп. Директор: _____
/Ивелина Кънчева – Шабан/

Дата: 26 февруари 2010 г.

Изп. Директор: _____
/Милчо Близнаков/

Отчет за всеобхватния доход

	2009 г. ‘000 лв	2008 г. ‘000 лв
Печалба/(загуба) за периода	13 092	2 567
Друг всеобхватен доход	-	-
Финансови активи на разположение за продажба	-	-
Други изменения	-	(3 009)
Общо всеобхватен доход за периода	13 092	(442)
Печалба, отнасяща се към:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието – майка	10 616	(427)
Малцинственото участие	2 476	(15)

Изготвил: _____
/Нели Апостолова/

Изп.Директор: _____
/Ивелина Кънчева – Шабан/

Дата: 26 февруари 2010 г.

Изп.Директор: _____
/Милчо Близнаков/

Консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	2009 г. ‘000 лв	2008 г. ‘000 лв	2007 г. ‘000 лв
Активи				
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6	126 489	9 329	6 817
Инвестиционни имоти		20 693	2 977	78
Инвестиции асоциирани предприятия		30 264	145	1 374
Нематериални активи		4 487	71	2
Дългосрочни финансови активи		926	1 599	4 374
Дългосрочни вземания от свързани лица	18	-	-	-
Дългосрочни вземания по предоставени заеми		-	-	2 294
Репутация		26 229	-	-
Нетекущи активи		209 088	14 121	14 939
Текущи активи				
Материални запаси	7	5 675	225	171
Предоставени аванси		37 917	48 683	20 162
Краткосрочни финансови активи	8	42 271	36 087	16 431
Търговски и други вземания	9	7 120	1 071	1 430
Краткосрочни вземания от свързани лица	18	11 719	79 951	3 793
Данъчни вземания	10	638	489	29
Парични средства		17 701	4 977	43 748
Текущи активи		123 041	171 483	85 764
Активи за освобождаване класифицирани като държани за продажба		1 039	-	-
Общо активи		333 168	185 604	100 703

Изготвил: _____
/Нели Апостолова/

Изп. Директор: _____
/Ивелина Кънчева – Шабан/

Изп. Директор: _____
/Милчо Близнаков/

Дата: 26 февруари 2010 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснение	2009 г. ‘000 лв	2008 г. ‘000 лв	2007 г. ‘000 лв
Собствен капитал				
Собствен капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието – майка:				
Акционерен капитал	11	5 236	5 236	2 100
Резерви		115 262	111 587	49 641
Финансов резултат		30 602	20 111	17 799
Собствен капитал		151 100	136 934	69 540
Нетни активи принадлежащи на инвеститори в дялове		22 296	-	-
Малцинствено участие		26 006	1 117	1 120
Общо собствен капитал		199 402	138 051	70 660
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми		28 690	2 102	-
Задължения по облигационен заем	12	21 463	15 577	19 451
Дългосрочни задължения към свързани лица	18	-	-	322
Задължения по финансов лизинг		996	16	-
Други дългосрочни пасиви		-	-	-
Търговски и други задължения		4 302	-	-
Пасиви по отсрочени данъци		466	941	33
Провизии за обезщетения при пенсиониране		34	-	-
Нетекущи пасиви		55 951	18 636	19 806
Текущи				
Краткосрочни заеми		35 341	10 284	-
Задължения по облигационен заем	12	13 672	3 893	-
Краткосрочни задължения към свързани лица	18	8 677	2 817	1 974
Търговски и други задължения	13	17 214	11 315	7 654
Данъчни задължения		1 290	69	42
Задължения за лихви по облигационен заем		357	317	317
Краткосрочни задължения по финансов лизинг		433	11	-
Задължения към персонала и осигурителни институции		831	211	250
Текущи пасиви		77 815	28 917	10 237
Общо пасиви		133 766	47 553	30 043
Общо собствен капитал и пасиви		333 168	185 604	100 703

Изготвил: _____
/Нели Апостолова/

Изп. Директор: _____
/Ивелина Кънчева – Шабан/

Дата: 26 февруари 2010 г.

Изп. Директор: _____
/Милчо Близнаков/

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв. Отнасящ се към притежателите на собствен капитал на предприятието майка Малцинствено участие Общо капитал

	Основен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо		
Салдо към 1 януари 2009	5 236	111 587	20 111	136 934	1 117	138 051
Печалба за периода	-	-	10 616	10 616	791	11 407
Печалба на инвеститорите в дялове	-	-	-	-	1 685	1 685
Придобиване в резултат на бизнескомбинации	-	3 675	(125)	3 550	44 709	48 259
Разпределяне на печалба	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2009	5 236	115 262	30 602	151 100	48 302	199 402
Салдо към 1 януари 2008	2 100	49 641	17 799	69 540	1 120	70 660
Печалба/(загуба) за периода	-	-	2 449	2 449	118	2 567
Разпределение на финансов резултат	-	1	(1)	-	-	-
Вноски за увеличаване на капитала	3 136	64 818	-	67 954	12	67 966
Друг всеобхватен доход						
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба	-	(2 873)	(136)	(3 009)	(133)	(3 142)
Общо всеобхватен доход за периода	-	(2 873)	(136)	(3 009)	(133)	(3 142)
Салдо към 31 декември 2008	5 236	111 587	20 111	136 934	1 117	138 051
Салдо към 1 януари 2007	1 000	1 375	11 819	14 194	945	15 139
Печалба за периода	-	-	5 576	5 576	58	5 634
Вноски за увеличение на капитала	1 100	48 348	-	49 448	102	49 550
Други изменения	-	(82)	404	322	15	337
Общо всеобхватен доход за периода	-	(82)	404	322	15	337
Салдо към 31 декември 2007	2 100	49 641	17 799	69 540	1 120	70 660

Изготвил: _____
/Нели Апостолова/

Изп. Директор: _____
/Ивелина Кънчева – Шабан/

Изп. Директор: _____
/Милчо Близнаков/

Дата: 26 февруари 2010 г.

Консолидиран отчет за паричните потоци

	2009 г. ‘000 лв	2008 г. ‘000 лв	2007 г. ‘000 лв
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	39 084	11 918	5 336
Плащания към доставчици	(26 032)	(7 228)	(1 021)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(3 221)	(672)	(520)
Плащания за данъци	(6 989)	(1 112)	(248)
Възстановени данъци	427	5	72
Други плащания, нетно	(1 614)	(197)	(19)
Паричен поток от оперативна дейност	1 655	2 714	3 600
Инвестиционна дейност			
Придобиване на нематериални активи	(97)	(71)	-
Постъпления от продажба на нетекущи активи	29 610	41	126
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	(17 870)	(4 325)	(2 609)
Постъпления от бизнескомбинации	15 949	-	-
Придобиване на финансови активи	(37 968)	(114 104)	(23)
Плащания за бизнескомбинации	-	(71)	(5)
Постъпления от продажба на финансови активи	11 529	3 309	21
Плащания по предоставени заеми и депозити	(38 411)	(17 565)	(11 233)
Постъпления от предоставени заеми и депозити	19 662	13 416	4 074
Получени лихви	1 189	176	110
Получени дивиденди	112	59	367
Постъпления от продажба на цесия	-	7	-
Плащания на банка депозитар	-	-	-
Плащания на управляващо дружество	-	-	-
Постъпления от възложена инвестиционна дейност	441	-	-
Други плащания за инвестиционна дейност	-	(3)	(1)
Парични потоци от инвестиционна дейност	(15 854)	(119 131)	(9 173)
Финансова дейност			
Получени банкови и търговски заеми	76 029	26 386	7 705
Плащания по банкови и търговски заеми	(58 117)	(15 518)	(6 455)
Плащания по финансов лизинг	(203)	(11)	-
Постъпления/плащания от емитиране на акции	(1 053)	69 011	49 448
Плащания на лихви	(6 002)	(2 230)	(1 811)
Постъпления от лихви	-	206	1
Плащания на дивиденди	(2)	(2)	(6)
Постъпления от получени депозити	-	-	-

Пояснителните бележки към междинния консолидиран финансов отчет представляват неразделна част от него

Постъпления от емитиране и обратно изкупуване на акции и дялове	18 921	-	-
Плащания от емитиране и обратно изкупуване на акции и дялове	-	-	-
Платени неустойки във връзка с договори за покупка на финансови услуги	(2 039)	-	-
Други плащания от финансова дейност	(606)	(196)	(3)
Парични потоци от финансова дейност	26 928	77 646	48 879
Нетна промяна в паричните средства	12 729	(38 771)	43 306
Парични средства в началото на периода	4 977	43 748	443
Печалба/(загуба) от валутна преоценка на парични средства	(5)	-	(1)
Парични средства в края на периода	17 701	4 977	43 748

Изготвил: _____
/Нели Апостолова/

Изп. Директор: _____
/Ивелина Кънчева –
Шабан/

Изп. Директор: _____
/Милчо Близнаков/

Дата: 26 февруари 2010 г.

Пояснения към междинния финансов отчет

1 Обща информация

Предприятието - майка Холдинг Варна АД е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 103249584.

На проведено Общо събрание на акционерите на Дружеството - майка на 30 юни 2008 г. е взето решение за промяна на наименованието на Дружеството - майка от Холдинг Варна А АД на Холдинг Варна АД. Решението е вписано в Търговски регистър на 24 юли 2008 г.

На проведено Общо събрание на акционерите на Дружеството – майка на 15 юли 2009 г. е взето решение за промяна на адреса на управление от ул. “Марин Дринов” №32, вх. А, на ул. “Цар Симеон I” №31.

Дружеството - майка осъществява дейността си под наименованието Акционерно дружество Холдинг Варна. Холдингът е учреден без срок или друго прекратително условие.

Седалището на Групата е в град Варна, адресът на управление е град Варна, пощенски код 9000, ул. ”Цар Симеон I” №31, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

Холдинг Варна АД няма клонове.

Акциите на Дружеството - майка са регистрирани на Българска фондова борса – Официален пазар, Сегмент В.

Предметът на дейност е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдингът участва; финансиране на дружества, в които холдингът участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска и посредническа дейност.

Групата се управлява чрез двустепенна система на управление, включваща Надзорен и Управителен съвет.

Надзорен съвет :

1. Абас ЕООД;
2. Светлана Петрова Стефанова;
3. проф. Анна Манолова Недялкова.

Управителен съвет :

1. Милчо Петков Близнаков;
2. Ивелина Кънчева Кънчева - Шабан;
3. Златимир Бориславов Жечев.

Към 31 декември 2009 г. Групата се управлява и представлява само заедно от Милчо Петков Близнаков и Ивелина Кънчева Кънчева - Шабан.

Съгласно взето решение на проведено заседание на Надзорния съвет на Групата на 10 април 2009 г. Таня Петкова Парушева е освободена от длъжността член на Управителния съвет и нейното място заема Ивелина Кънчева Кънчева – Шабан. Съгласно решение на Управителния съвет на Групата от 10 април 2009 г. Ивелина Кънчева Кънчева – Шабан е назначена за изпълнителен директор на Холдинг Варна АД и управлява Групата само заедно с Милчо Петков Близнаков.

Холдинг Варна АД притежава контрол върху следните дъщерни дружества, които осъществяват дейността си в следните направления:

- **Камчия АД** с предмет на дейност хотелиерство, ресторантьорство, външноикономическа дейност, продажба на вносни и местно производство стоки, организиране на екскурзии в страната и чужбина.

- **УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД** извършващо дейността си чрез управление на дейността на колективни инвестиционни схеми по смисъла на §1, т. 26 от ДР на ЗППЦК и на инвестиционни дружества от затворен тип, включително управление на инвестициите; администриране на дяловете или акциите, включително правни и счетоводни услуги във връзка с управление на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване цената на дяловете или акциите, контрол за спазване на законовите изисквания, водене на книгата на притежателите на дялове или акционерите, разпределение на дивиденди и други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове или акции, изпълнение на договори, водене на отчетност; маркетингови услуги; управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включително такъв на институционален инвеститор, включващ ценни книжа, по собствена преценка, без специални нареждания на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно ценни книжа.

- **Електротерм АД** чийто предмет на дейност е производство на нагревателни елементи и битови електроуреди, търговия в страната и чужбина, отдаване на търговски площи под наем, сделки с недвижими имоти, сделки с ценни книжа, строителна дейност, извършване на строително монтажни работи, проектиране архитектура и обзавеждане на недвижими имоти, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, производство на стоки с цел продажба, складова, лизингова дейност, търговско представителство и посредничество.

- **ТПО ЕООД** създадено с цел участие в приватизацията на ТПО Варна ЦППБО ЕООД - център за проучване, проектиране и бизнес осигуряване.

- **Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД** с предмет на дейност хотелиерство, ресторантьорство, външно-икономическа дейност; продажба на стоки от внос и местно производство, 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 вътрешен туризъм, туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които Дружеството участва, финансиране на дружества, в които Дружеството участва.

Датата на придобиване и предмета на дейност на дъщерните предприятия на Св. Св. Константин и Елена Холдинг 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, Българският 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. През отчетната година са сключени три сделки за покупка общо на 75 % от дяловете на Парк билд ООД, предмет на дейност – управление на инвестиционни имоти.

- **Голф Плюс ЕООД** с предмет на дейност изграждане и експлоатация на спортни обекти и съоръжения, игрища за голф, стадиони с общо предназначение и плаувни комплекси, производство, внос и продажба на спортни уреди и помагала, организиране на спортни лагери, школи, курсове и семинари, ресторантьорство, организиране на екскурзии и туризъм.

- **Равда Тур ЕООД** с предмет на дейност покупка на стоки или вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, хотелиерски, ресторантьорски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски и други услуги, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

Варна Рийлтис АД с предмет на дейност търговска дейност, хотелиерство и ресторантьорство (след лиценз), посредничество, сделки с недвижими имоти, транспортна дейност в страната и чужбина, сделки с интелектуална собственост, изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали, предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи, развлекателни услуги, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

- **ИП Реал Финанс АД** с предмет на дейност извършване на територията на Република България на А/ инвестиционни услуги по чл. 54, ал. 2 ЗППЦК; приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа; изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти; управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента; предоставяне на индивидуални инвестиционни консултации на клиент, по собствени инициатива или по искане на клиента, по отношение на една или повече сделки, свързани с ценни книжа; предлагане за първоначална продажба на ценни книжа без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценни книжа за собствена сметка; Б/ допълнителни услуги по чл. 54, ал.3 ЗППЦК: съхранение и администриране на ценни книжа за сметка на клиента, включително попечителска дейност (държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства/ предоставените обезпечения; предоставяне на заеми за извършване на сделки с ценни книжа, при условие че лицето, което предоставя заема участва в сделката при условията и по ред, определени с наредба; консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързаните с това въпроси и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия; сделки с чуждестранни средства за

плащане, доколкото те са свързани с финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с ценни книжа; услуги, свързани с дейността по предлагане за първоначална продажба на ценни книжа по б. "А". Извършване и в чужбина на сделки по чл. 54, ал. 2, т.1, 2, 4 и ал. 3, т.1 ЗППЦК

М-Сат Кейбъл АД с предмет на дейност изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали; предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи; сделки с интелектуална собственост; външноотърговска дейност, внос, износ, реекспорт, всяка друга дейност, която не е изрично забранена от закона.

2 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този съкратен междинен консолидиран финансов отчет е изготвен за периода от 01 януари 2009 г. до 31 декември 2009 г., в съответствие с МСС 34 Междинно финансово отчитане. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни консолидирани финансови отчети съгласно МСФО, приети от ЕС и следва да се чете заедно с годишните консолидирани финансови отчети на дружеството към 31 декември 2008 г.

Междинният консолидиран финансов отчет е изготвен в лева, това е и функционалната валута на дружеството.

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2009 г. (включително сравнителната информация за годината приключила на 31 декември 2008 г.) е одобрен и приет от Управителния съвет на 01 март 2010 г.

3 Счетоводна политика и промени през периода

Този междинен консолидиран финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последните годишни консолидирани финансови отчети на дружеството към 31 декември 2008 г., с изключение на прилагането на следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения, които са задължителни за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2009 г.:

- МСФО 2 (ревизиран) "Плащане на базата на акции"
- МСФО 8 "Оперативни сегменти"
- МСС 1 (ревизиран) "Представяне на финансови отчети"
- МСС 23 (ревизиран) "Разходи по заеми"
- МСС 32 (коригиран) "Финансови инструменти: представяне"
- МСС 39 (коригиран) "Финансови инструменти: признаване и оценяване"
- КРМСФО 13 "Програми за лоялни клиенти"
- КРМСФО 15 "Споразумения за строителство на недвижими имоти"
- КРМСФО 16 "Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция"

Прилагането на МСС 1 (ревизиран 2007 г.) води до някои промени във формата и заглавията на основните финансови отчети и представянето на някои елементи в тях. Това също води и до допълнителни оповестявания. Оценяването и признаването на активите, пасивите, приходите и разходите на дружеството остават непроменени. Въпреки това, някои елементи, които се

признават директно в собствения капитал, сега се признават в друг всеобхватен доход, като например преоценката на финансови активи, на разположение за продажба. МСС 1 влияе върху представянето на промените в собствения капитал, принадлежащ на собствениците и въвежда Отчет за всеобхватния доход.

4 Отчитане по сегменти

Групата има четири основни бизнес сегмента – Финанси, Проектиране, Туризъм, Производство и Услуги. Дейността на сегмент Финанси включва придобиване, управление, оценка и продажба на финансови инструменти. Сегмент Туризъм включва предоставяне на туристически услуги. Дейността на сегмент Производство включва производство на нагревателни елементи за битови електроуреди. Сегмент Услуги включва проучване, рекламна дейност и бизнес осигуряване.

Всички междусегментни трансакции се оценяват и отчитат по пазарни цени и не са извършвани при специални условия.

31 декември 2009 г.	Финанси '000 лв.	Проекти- ране '000 лв.	Туризъм '000 лв.	Други '000 лв.	Елими- нации '000 лв.	Консоли- дирани '000 лв.
Приходи						
Външни клиенти	1 027	12 883	30 545	1 996	(2 868)	43 583
Приходи от сегмента	1 027	12 883	30 545	1 996	(2 868)	43 583
Резултат от оперативна дейност на сегмента	(643)	5 214	5 239	869	-	10 679
Дял от печалбата на дъщерни и асоциирани предприятия			-	-	5 038	5 038
Финансови приходи/ разходи, нетно	4 266	318	(2 843)	(3 249)	(701)	(2 209)
Разходи за данъци	600	(533)	(469)	(14)	-	(416)
Печалба за периода	4 223	4 999	1 927	(2 394)	4 337	13 092

Сравнителните данни към 31 декември 2008 г. са представени в следната таблица:

31 декември 2008 г.	Финанси '000 лв.	Туризъм '000 лв.	Производство '000 лв.	Услуги '000 лв.	Елими- нации '000 лв.	Консоли- дирани '000 лв.
Приходи						
Външни клиенти	134	197	686	2 274	-	3 291
Други сегменти	308	-	-	6	(314)	-
Приходи от сегмента	442	197	686	2 280	(314)	3 291
Резултат от оперативна дейност на сегмента	21	(3 121)	222	205	10	(2 663)

Резултат от инвестиции в

асоциирани предприятия по метода на собствения капитал	313	-	-	-	-	313
Финансови приходи/разходи, нетно	2 514	-	-	-	(398)	2 116
Друг финансов резултат, нетно	-	-	-	-	-	3 775
Разходи за данъци	-	-	-	-	-	(974)
Печалба за периода	-	-	-	-	-	2 567

Сравнителните данни към 31 декември 2007 г. са представени в следната таблица:

31 декември 2007 г.	Финанси	Туризм	Производство	Услуги	Елиминации	Консолидирани
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи						
Външни клиенти	100	225	1 134	175	-	1 634
Приходи от сегмента	100	225	1 134	175	-	1 634
Резултат от оперативна дейност на сегмента	(292)	(10)	211	63	14	(14)
Дял от печалбата на асоциирани предприятия	(5)	-	-	-	-	(5)
Печалба от преоценка на финансови активи	8 751	-	-	-	(1 784)	6 967
Финансови приходи/ разходи, нетно	-	-	-	-	-	(1 629)
Разходи за данъци	-	-	-	-	-	(32)
Друг финансов резултат, нетно	-	-	-	-	-	347
Печалба за годината	-	-	-	-	-	5 634

Допълнителна информация за активите и пасивите на всеки сегмент към 31 декември 2009 г. може да бъде обобщена по следния начин:

31 декември 2009 г.	Финанси	Проектиране	Туризм	Други	Елиминации	Консолидирани
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Активи на сегмента						
Инвестиции в асоциирани предприятия по метода на собствения капитал	182 052	9 167	94 094	78 445	(61 192)	302 566
	30 596	-	-	6	(338)	30 264
Общо активи	212 648	9 167	94 094	78 451	(61 530)	332 830
Пасиви на сегмента	51 905	3 456	53 982	41 805	(17 382)	133 766
Общо пасиви	51 905	3 456	53 982	41 805	(17 382)	133 766

Сравнителни стойности за периода, завършващ на 31 декември 2008 г.:

31 декември 2008 г.	Финанси	Туризм	Производство	Услуги	Елиминации	Консолидирани
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Активи на сегментите	166 935	7 457	4 513	9 388	(3 264)	185 029
Инвестиции в асоциирани предприятия по метода на собствения капитал	91	-	-	-	54	145
Неразпределени активи	-	-	-	-	-	453
Общо активи	167 026	7 457	4 513	9 388	(3 210)	185 627
Пасиви по сегменти	31 703	5 323	57	8 255	(1 405)	43 933
Неразпределени пасиви	-	-	-	-	-	3 643
Общо пасиви	-	-	-	-	-	45 576
Разходи за придобиване на дълготрайни активи и придобити дълготрайни активи	92	3 839	2 043	230	(1)	6 203
Амортизация	(19)	(30)	(58)	(49)	-	(156)

Сравнителни стойности за периода, завършващ на 31 декември 2007 г.:

31 декември 2007 г.	Финанси	Туризм	Производство	Услуги	Елиминации	Консолидирани
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Активи на сегмента	94 527	6 004	2 074	2 021	(6 078)	99 348
Инвестиции в асоциирани предприятия по метода на собствения капитал	1 301	-	-	-	73	1 374
Общо активи	95 828	6 004	2 074	2 021	(6 005)	100 722
Пасиви на сегмента	27 969	3 982	277	2 060	(4 176)	30 062
Общо пасиви	27 969	3 982	277	2 060	(4 176)	30 062
Разходи за придобиване на дълготрайни активи и придобити дълготрайни активи	28	29	32	770	-	859
Амортизация	(19)	(28)	(48)	(4)	-	(99)

5 Придобивания

5.1 Придобиване на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД през 2009 г.

Към 31. 12. 2008 Групата е притежавала 5,01 % от гласовете в Общото събрание на Св. Св. Константин и Елена Холдинг, АД. В качеството си на акционер, притежаващ поне 5 % от капитала на дружеството, съгласно чл. 149б от ЗППЦК, Групата е отправила търгово предложение за закупуване на акции, предствляващи 94,99 % от капитала към останалите акционери на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД.

На 10 февруари 2009 пет юридически и едно физическо лица са приели търговото предложение и са прехвърлили акции в размер на 51,20 %, в резултат на което притежаваните акции от Групата възлизат на 56,21 %.

На проведено заседание Ръководството е взело решение 53,79% от капитала на придобитото дружество да бъде отчитано като дъщерно предприятие.

Общата цена на придобиване възлиза на 15 625 хил. лв. и включва следните компоненти:

	2009 г. ‘000 лв
Покупна цена	15 602
Разходи по търгово предложение	23
Общо цена на придобиване	15 625

При придобиването на акциите на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД Групата е приложила метода на покупката поетапно т.е. след всяка борсова сделка съгласно изискванията на МСФО 3 Бизнескомбинации.

Нито една от дейностите няма да бъде преустановена в резултат на бизнескомбинацията.

5.2 Придобиване на Равда Тур ЕООД през 2009 г.

На 28 януари 2009 г. Холдинг Варна АД придобива 100% от капитала на Равда Тур ЕООД.

Общата цена на придобиване възлиза на 5 хил. лв. и включва следните компоненти:

	2009 г. ‘000 лв
Покупна цена	5
Общо цена на придобиване	5

Към датата на придобиването балансовите стойности за всеки клас разграничени активи, пасиви и условни задължения на придобитото дружество са следните:

Нетекущи активи	‘000 лв	Нетекущи пасиви	‘000 лв
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	23 902	Търговски и други задължения	-
Активи по отсрочени данъци	445		
	24 347		-
Текущи активи		Текущи пасиви	
Търговски и други вземания	1 152	Търговски и други задължения	21 295

Парични средства	197		
	1 349		21 295
Общо активи	25 696	Общо пасиви	21 295

Няма преустановяване на основна част от дейността в резултат на бизнескомбинацията.

5.3 Придобиване на Голф Плюс ЕООД през 2009 г.

На 26 януари 2009 г. Холдинг Варна АД придобива 100% от капитала на Голф Плюс ЕООД.

Общата цена на придобиване възлиза на 14 891 хил. лв. и включва следните компоненти:

	2009 г. ‘000 лв
Покупна цена	14 891
Общо цена на придобиване	14 891

Към датата на придобиването справедливите стойности за всеки клас разграничени активи, пасиви и условни задължения на придобитото дружество са следните:

Нетекущи активи	‘000 лв	Нетекущи пасиви	‘000 лв
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	23 036	Търговски и други задължения	-
	23 036		-
Текущи активи		Текущи пасиви	
Краткосрочни финансови активи	1	Търговски и други задължения	8 550
Търговски и други вземания	53		
Парични средства	351		
	405		8 550
Общо активи	23 441	Общо пасиви	8 550

Нито една от основните дейности няма да бъде преустановена в резултат на бизнес комбинацията.

5.4 Придобиване на Варна Риълтис АД през 2009 г.

Към 01 септември 2009г. Холдинг Варна АД придобива 30 000 броя акции от капитала на Варна Риълтис АД на средна цена 976,16 лв. за акция, с което участието в капитала на дружеството възлиза на 96 %.

Към датата на придобиването справедливите стойности за всеки клас разграничени активи, пасиви и условни задължения на придобитото дружество са следните:

Нетекущи активи	‘000 лв	Нетекущи пасиви	‘000 лв
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	4 300	Търговски и други задължения	-
Други дългосрочни активи	1 672		-
	5 972		
Текущи активи		Текущи пасиви	
Краткосрочни финансови активи	-	Търговски и други задължения	329
Търговски и други вземания	1 865		
Парични средства	4 519		
	6 384		329
Общо активи	12 356	Общо пасиви	329

Нито една от основните дейности няма да бъде преустановена в резултат на бизнес комбинацията.

5.5 Придобиване на ИП Реал Финанс АД

Към 01 септември 2009г. Холдинг Варна АД придобива 35 000 броя акции от капитала на ИП Реал Финанс АД на средна цена 10,34 лв. за акция, с което участието в капитала на дружеството възлиза на 70 %.

Към датата на придобиването справедливите стойности за всеки клас разграничени активи, пасиви и условни задължения на придобитото дружество са следните:

Нетекущи активи	‘000 лв	Нетекущи пасиви	‘000 лв
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	10	Търговски и други задължения	-
Други дългосрочни активи			-
Текущи активи		Текущи пасиви	
Краткосрочни финансови активи	-	Търговски и други задължения	2 294
Търговски и други вземания	391		
Парични средства	3 164		
Общо активи	3 656	Общо пасиви	2 284

Нито една от основните дейности няма да бъде преустановена в резултат на бизнес комбинацията.

5.6 Придобиване на М-Сат Кейбъл АД

Към 20 декември 2009г. Холдинг Варна АД придобива 483 667 броя акции от капитала на М- Сат Кейбъл АД на средна цена 11,93 лв. за акция, с което участието в капитала на дружеството възлиза на 96,73 %.

Към датата на придобиването справедливите стойности за всеки клас разграничени активи, пасиви и условни задължения на придобитото дружество са следните:

Нетекущи активи	'000 лв	Нетекущи пасиви	'000 лв
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	16 128	Търговски и други задължения	-
Други дългосрочни активи	480		-
	18 096		-
Текущи активи		Текущи пасиви	
Краткосрочни финансови активи	1 617	Търговски и други задължения	18 178
Търговски и други вземания			
Парични средства	682		
	2 102		18 178
Общо активи	18 907	Общо пасиви	18 178

Нито една от основните дейности няма да бъде преустановена в резултат на бизнес комбинацията.

6 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

За годината към 31 декември 2009 г.	Земя	Сгради	Машини, съоръжения	Съоръжения	Транспортни средства	Оборудване	Други	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Отчетна стойност									
Салдо към 1 януари 2009 г.	7 790	937	766	-	321	86	231	47	10 178
Новопридобити активи	1 625	659	193	633	4	202	842	18 994	23 152
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	55 094	29 133	9 877	5 172	280	3 445	181	23 003	126 185
Отписани активи	(4 848)	(2 563)	(59)	(439)	(9)	(160)	(832)	(20 277)	(29 187)
Салдо към 31 декември 2009 г.	59 661	28 166	10 777	5 366	596	3 573	422	21 767	130 328

**Амортизация и
обезценка**

Салдо към 1 януари 2009 г.	-	(119)	(507)	-	(112)	(58)	(53)	-	(849)
Амортизация на отписаните активи	-	129	28	47	7	64	20	-	295
Амортизация	-	(1 001)	(1 201)	(230)	(121)	(694)	(38)	-	(3 285)
Салдо към 31 декември 2009 г.	-	(991)	(1 680)	(183)	(226)	(688)	(71)	-	(3 839)
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	59 661	27 175	9 097	5 183	370	2 885	351	21 767	126 489

За годината към 31 декември 2008 г.

	Земя	Сгради	Машини	Транс- портни средства	Оборудване	Други	Разходи за придо- биване на ДМА	Общо
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари 2008 г.	4 409	2 218	817	118	83	85	198	7 928
Новопридобити активи	3 881	85	53	204	21	146	5 857	10 247
Отписани активи	(500)	(1 366)	(104)	(1)	(18)		(6 008)	(7 997)
Салдо към 31 декември 2008 г.	7 790	937	766	321	86	231	47	10 178

**Амортизация и
обезценка**

Салдо към 1 януари 2008 г.	-	(380)	(546)	(89)	(68)	(28)	-	(1 111)
Отписани активи	-	281	75	1	18	-	-	375
Амортизация	-	(20)	(36)	(24)	(8)	(25)	-	(113)
Салдо към 31 декември 2008 г.	-	(119)	(507)	(112)	(58)	(53)	-	(849)
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	7 790	818	259	209	28	178	47	9 329

Разходите по придобиване на дълготрайни материални активи включват:

Платените суми във връзка със стартиране на инвестиционен проект, който предвижда изграждането на комплекс за предоставяне на широк кръг от обществени услуги, свързани с лечение, възстановяване и рехабилитация, квалификация на кадри за нуждите на туризма, организиране на местни и международни научни и бизнес презентации, семинари, симпозиуми и конгреси, предоставяне на условия за развитие на хидрологията и хидроложките проучвания на Черноморското крайбрежие, развитие на морските спортове и туризма.

Хотели, ресторанти, трафопостове и инфраструктурни съоръжения в жк. Есенция.

7 Материални запаси

	2009 г. ‘000 лв	2008 г. ‘000 лв	2007 г. ‘000 лв
Материали и консумативи	549	110	135
Стоки	2 858	4	4
Продукция	92	27	32
Незавършено производство	2 176	84	-
	5 675	225	171

При определянето на нетната продажна цена на материалните запаси Ръководството използва възможно най-надеждната информация, която е налична към момента на извършване на преоценката.

Към датата на Междинния консолидиран отчет за финансовото състояние на Групата няма заложен като обезпечение материални запаси.

8 Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи включват инвестиции в ценни книжа, които са придобити за краткосрочно търгуване с цел поддържане на ликвидност и вземания по предоставени заеми и договори за цесия:

	2009 г. ‘000 лв	2008 г. ‘000 лв	2007 г. ‘000 лв
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):			
Ценни книжа	22 629	10 717	9 104
Кредити и вземания			
Вземания по предоставени депозити	-	-	-
Вземания по предоставени заеми и договори за цесия	19 642	25 370	7 327
	42 271	36 087	16 431

8.1 Ценни книжа

Ценните книжа през представените отчетни периоди включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са държани за търгуване в краткосрочен период.

	2009 г. ‘000 лв	2008 г. ‘000 лв	2007 г. ‘000 лв
Инвестиции в акции	18 504	10 717	9 104
Инвестиции в облигации	1 915	-	-
Инвестиции в дялове на колективни инвестиционни схеми	2 210	-	-
	22 629	10 717	9 104

8.2 Вземания по предоставени заеми и договори за цесия

	2009 г. ‘000 лв	2008 г. ‘000 лв	2007 г. ‘000 лв
Вземания по предоставени заеми	15 174	5 236	4 720
Вземания по договори за цесия	3 520	19 767	2 512
Вземания по лихви по предоставени заеми, цесии	948	367	95
	19 642	25 370	7 327

Вземанията по предоставени заеми на Групата включват предоставени заеми на търговски предприятия при лихвени проценти от 6 до 13%.

9 Търговски и други вземания

	2009 г. ‘000 лв	2008 г. ‘000 лв	2007 г. ‘000 лв
Търговски вземания	4 909	783	920
Вземания по продажба на ценни книжа	-	-	-
Вземания по съдебни спорове	81	149	44
Вземания по гаранции	83	39	-
Вземания по дивиденди	210	37	37
Вземания по застраховки	109	-	-
Вземания по предварителни плащания	952	-	-
Вземания от подизпълнители по проектантска дейност	-	-	359
Вземания по неустойки по договор	721	-	-
Други вземания	55	63	70
	7 120	1 071	1 430

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка.

Вземанията по съдебни спорове възникват във връзка с предявени искиове от страна на Групата към нейни длъжници.

10 Данъчни вземания

	2009 г. ‘000 лв	2008 г. ‘000 лв	2007 г. ‘000 лв
Данък върху добавената стойност за възстановяване	368	487	19
Корпоративен данък	151	2	8
Други данъци	119	-	2
	638	489	29

Оповестеният данък за възстановяване е формиран от текущи вземания на Групата по Закона за данък върху добавената стойност, Закона за корпоративното подоходно облагане и Закона за местни данъци и такси.

11 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Групата се състои от 5 235 900 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	Брой	‘000 лв
За 2009 г.		
Към 1 януари 2009	5 235 900	5 236
Към 31 декември 2009	<u>5 235 900</u>	<u>5 236</u>
За 2008 г.		
Към 1 януари 2008	2 099 567	2 100
Емитирани акции	3 136 333	3 136
Към 31 декември 2008	<u>5 235 900</u>	<u>5 236</u>
За 2007 г.		
Към 1 януари 2007	1 000 000	1 000
Емитирани акции	1 099 567	1 100
Към 31 декември 2007	<u>2 099 567</u>	<u>2 100</u>

12 Задължения по облигационен заем

Справедливата стойност на облигационните заеми на Групата е както следва:

	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Главница	13 691	21 514	35 205
Разходи по облигационен заем	(19)	(51)	(70)
	13 672	21 463	35 135

Справедливата стойност на дългосрочните заеми е определена посредством изчисляването на настоящата им стойност към датата на Междинния консолидиран отчет за финансовото състояние чрез използването на метода на ефективния лихвен процент. В Междинния консолидиран отчет за доходите не са отразени промените в справедливата стойност на дългосрочните заеми, тъй като в Междинния консолидиран отчет за финансовото състояние на Групата те са отразени по амортизируема стойност.

Емитираните облигационни заеми на Групата са както следва:

- Съгласно решение на Управителния съвет на Холдинг Варна АД от 03 октомври 2006 г. е издадена емисия облигации на основание на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, въз основа на т. 2 от дневния ред на Общото събрание на акционерите на Холдинг Варна АД от 25 септември 2006 г., за издаване на емисия необезпечени облигации със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN код на емисията – BG 2100033062;
- Дата на емитиране - 18 октомври 2006 г.;
- Размер на облигационната емисия - 10 000 000 евро;
- Брой облигации - 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 7 години (падежи на главницата на пет равни части на 18 октомври 2009 г., 18 октомври 2010 г., 18 октомври 2011 г., 18 октомври 2012 г. и 18 октомври 2013 г.);
- Валута – евро;
- Лихва - 8 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

Разходите по емисията на облигациите в размер на 130 хил. лв. са включени в първоначалната оценка на задължението като са приспаднати от сумата на финансовия пасив. Същите се признават като текущ финансов разход на линейна база. Към 31 декември 2009г. техният размер, отчетен в Междинния консолидиран отчет за доходите, е 4 хил. лв.

- На 18 ноември 2005 г. Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД емитират облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране - 18 ноември 2005 г.;
- Размер на облигационната емисия - 5 000 000 евро;
- Брой облигации – 5 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми;
- Срок на емисията – 5 години (падеж на главницата – веднъж на 18 ноември 2010 г.);
- Валута – евро;
- Лихва – 7,5 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане – 6 месечен.

На 20 декември 2005 г. Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД емитират облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД;
- Пореден номер на емисията – Втора;
- Дата на емитиране – 20 декември 2005 г.;
- Размер на облигационната емисия - 5 000 000 евро;
- Брой облигации – 5 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми;
- Срок на емисията – 6 години (падеж на главницата – веднъж на 20 декември 2011 г.);
- Валута – евро;
- Лихва – плаващ шестмесечен EURIBOR+ надбавка 5%;
- Период на лихвено плащане – 6 месечен.

13 Търговски и други задължения

	2009 г. ‘000 ЛВ	2008 г. ‘000 ЛВ	2007 г. ‘000 ЛВ
Търговски задължения	13 968	64	4 787
Задължения по получени аванси по договори за проектиране	-	7 866	210
Задължения по получени аванси	1 814	-	-
Задължения по гаранции	1 093	-	-
Задължения по концесионни договори	223	-	-
Задължения към мениджъри на емисия акции	-	1 035	-
Задължения за покупка на активи	-	21	21
Задължения към държавни институции	-	2 318	-
Задължения за покупка на инвестиции	-	3	17
Задължения към доверители	-	8	-
Задължения по договор за цесия	-	-	2 619
Други	116	-	-
	17 214	11 315	7 654

14 Приходи от продажби

Приходите на Групата могат да бъдат анализирани както следва за всяка значима категория:

	2009 г. ‘000 ЛВ	2008 г. ‘000 ЛВ	2007 г. ‘000 ЛВ
Приходи от продажба на продукция	7 612	4	631
Приходи от хазартна дейност	9 028	-	-
Приходи от предоставяне на услуги	21 609	2 058	156
Приходи от наеми	2 753	995	648
Приходи от продажба на стоки	1 250	-	-
Приходи от продажба на материали	683	18	-
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми		30	-
Други приходи	110	14	-
	43 045	3 119	1 435

Приходите от продажба на продукция са реализирани, във връзка с осъществяваната от Групата туристическа дейност и строителна дейност.

Приходите от услуги са реализирани от предоставени туристически услуги от предприятията в Групата на Св. Св. Константин и Елена Холдинг и проектантски услуги от ТПО ЦППБО ЕООД.

Приходите от наеми са от договори за оперативен лизинг.

15 Печалби от продажба на нетекущи активи

	2009 г. ‘000 ЛВ	2008 г. ‘000 ЛВ	2007 г. ‘000 ЛВ
Приходи от продажба на ДА	24 332	44	239
Балансова стойност на продадените ДА	(21 768)	(26)	(139)
	2 564	18	100

Печалбите основно са в резултат на продажба от „Равда Тур“ ЕООД на собственост върху недвижими имоти в село Равда, община Несебър. Имотите са част от Ваканционно селище „СЪНРАЙЗ КЛУБ“, с.Равда, местност „Хендек Терла“.

- земя с обща площ от 36 207 кв.м., представляваща имот с идентификатор №61056.100.438 – с площ от 23 300 кв.м. и имот с идентификатор №61056.100.434 – с площ от 12 907 кв.м.

- индивидуално обособени обекти в новостроящи се сгради: апартаменти- 192 бр., представляващи блокове:А, Б, С1 ,С2, Д, Е1, Е2, F1, F2, F3 които са снабдени с разрешение за ползване, с обща площ на всички апартаменти – 12 537.51 кв.м.

- паркоместа към апартаментите – 73 броя – с обща площ от 3 196.26 кв.м.,

- обекти находящи се в блок R: бистро с площ от 97.91 кв.м. ; магазини: №1 – с обща площ от 16,21 кв.м. , № 2 – с обща площ от 16.79 кв.м. и № 3 с обща площ от 16.21 кв.м

16 Финансови разходи и финансови приходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	2009 г. ‘000 ЛВ	2008 г. ‘000 ЛВ	2007 г. ‘000 ЛВ
Разходи за лихви по финансов лизинг	(22)	(1)	-
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(6 873)	(2 245)	(1 872)
Общо разходи за лихви по финансови инструменти, изчислени по метода на ефективния лихвен процент, които не са отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	(6 895)	(2 246)	(1 872)
Загуби от преоценка по справедлива стойност на финансови инструменти, държани за търгуване	(26 516)	(662)	-
Загуби от продажба финансови инструменти на разположение за продажба	-	(5 425)	-
Загуби от задължения в чуждестранна валута, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	(6)	-	-
Други финансови разходи	(2 402)	(93)	(24)
	(35 819)	(8 426)	(1 896)

Финансовите приходи за представените отчетни периоди може да се анализират както следва:

	2009 г. ‘000 ЛВ	2008 г. ‘000 ЛВ	2007 г. ‘000 ЛВ
Приходи от лихви от пари и парични еквиваленти	149	201	2
Приходи от лихви от финансови активи, отчитани по амортизирана стойност и финансови активи на разположение за продажба	2 685	842	241
Общо приходи от лихви от финансови активи, които не са отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 834	1 043	243
Приходи от дивиденди от публично търгувани ценни книжа на разположение за продажба	323	59	367
Печалба от преоценка по справедлива стойност на финансови инструменти, държани за търгуване	27 993	9 052	6 967
Превишение на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и	2	-	-

условни задължения			
Резултат от продажба на финансови инструменти	2 183	3 908	-
Други финансови приходи	275	192	4
	33 610	14 254	7 581

17 Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции в Групата, е както следва:

	2009 г. лв.	2008 г. лв.	2007 г. лв.
Продължаващи дейности			
Нетна печалба, подлежаща на разпределение (в лева)	10 616 000	2 449 000	5 576 000
Среднопретеглен брой акции	5 235 900	2 271 421	1 042 175
Основен доход на акция (лева за акция)	2,03	1,08	5,35

През 2009 г. Общото събрание на акционерите на Групата не е приемало решения за изплащане на дивиденди.

18 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други свързани лица описани по-долу.

Освен ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

18.1 Сделки със собственици

	2009 г.	2008 г.	2007 г.
- Начислени приходи от лихви	268	171	66
	268	171	66
- Начислени разходи за лихви	-	(118)	(45)
	-	(118)	(45)

18.2 Сделки с асоциирани дружества

	2009 г.	2008 г.	2007 г.
- Начислени приходи от лихви	-	-	4
- Продажба на услуги по административно обслужване	4	2	-
	4	2	4
-Начислени разходи за неустойки	-	(2 658)	-
	-	(2 658)	-

18.3 Сделки с други свързани лица

	2009 г.	2008 г.	2007 г.
-Приходи от услуги по проектиране	-	385	-
-Начислени приходи от лихви	-	334	3
	-	719	3
- Разходи от услуги по проектиране	(1 996)	-	-
	(1 996)	-	-

18.4 Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал на Групата включват следните разходи:

	2009 г.	2008 г.	2007 г.
Краткосрочни възнаграждения			
- заплати	269	(198)	(305)
- разходи за социални осигуровки	(15)	(14)	-
- правно обслужване	(29)	(6)	-
	225	(218)	(305)

18.5 Салда към края на периода

	2009 г. '000 лв	2008 г. '000 лв	2007 г. '000 лв
Краткосрочни вземания от:			
- собственици	8 317	74 866	-
- асоциирани предприятия	409	2	123
- други свързани лица	2 993	5 083	3 670
	11 719	79 951	3 793

Краткосрочни задължения към:

- собственици	200	94	1 862
- управленски персонал	5	12	12
- други свързани лица	8 472	2 711	100
	8 677	2 817	1 974

Вземанията от собственици включват предоставени аванси за покупка на инвестиции в размер

4 694 хил. лв., отпуснати заеми в размер на 3 388 хил. лв., лихви в размер на 131 хил. лв. И други вземания в размер на 104 хил. лв.

Вземанията от асоциирани предприятия включват вземане по дивиденди 401 хил. лв и търговски вземания в размер на 8 хил. лв.

Вземанията от други свързани лица възникват по повод на сключени договори за проектиране в размер на 50 хил.лв., договори за заеми с други свързани лица в размер на 2 809 хил. лв., както и по повод на договор за цесия в размер на 69 хил. лв.и други вземания в размер на 65 хил. лв.

Дългогосрочните задължения към свързани предприятия са формирани от други разчети в размер на 18 хил.лв.

Краткосрочни задължения към собственици са формирани от задължения за дивиденди в размер на 93 хил. лв., заеми в размер на 106 хил. лв. и лихви по тях в размер на 1 хил. лв.

Краткосрочните задължения към управленски персонал са формирани от начислени и неизплатени възнаграждения към членовете на управителните органи на Групата.

Краткосрочните задължения към други предприятия са формирани от задължения за неустойки по договори в размер на 3547 хил. лв., предоставен аванс по предварителен договор за покупка на активи в размер на 4 011 и търговски задължения в размер на 782 хил. лв., заем в размер на 45 хил. лв. и други задължения в размер на 86 хил. лв.

19 Събития след датата на баланса

Не са възникнали коригиращи събития или други некоригиращи събития между датата на Междинния консолидиран финансов отчет до датата на одобрението му от Управителния съвет на Дружеството.

20. Условни активи и условни пасиви

През годината са предявени различни гаранционни и правни искове към Дружеството. Ръководството на Дружеството счита, че отправените искове са неоснователни и че вероятността те да доведат до разходи за Дружеството при уреждането им е малка. Тази преценка на Ръководството е подкрепена от становището на правен консултант.

Нито един от гореспоменатите искиове не е изложен тук в детайли, за да не се окаже сериозно влияние върху позицията на Дружеството при разрешаване на споровете.

По силата на договор за банков кредит овърафт, подписан на 03 септември 2008 г. с Централна кооперативна банка АД, с максимално допустим размер на кредита 10 400 хил. лв., са заложени като обезпечение финансови активи на трето лице.

На 11 февруари 2008 г. по силата на договор за кредит между Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД и Централна кооперативна банка АД е учредена ипотека на земя, собственост на Дружеството, в полза на банката с балансова стойност в размер на 14 хил. лв.

Във връзка с реализацията на проект „Алея първа”, сертифициран като инвестиция първи клас от Българската агенция за инвестиции, е поет ангажимент за инвестиции в размер на 73.1 млн.лв. за срок от три години.

Св. Св. Константин и Елена Холдинг е солидарен длъжник по договори за банкови кредити на дъщерните дружества Гранат ЕООД и Янтар ЕООД на обща стойност към 31.12.2009 година 8 024 хил. лева, както и гарант по договор за финансов лизинг чрез авал на запис на заповед в размер 457 хил. лева на дъщерното дружество Консорциум Марина-Балчик АД.

Дъщерното дружество Гранат ЕООД е предоставило следните обезпечения за обезпечаване вземанията на банката кредитор Уникредит Булбанк АД, по договор за предоставяне на банков инвестиционен кредит № 249/06.02.2004 год. и на TUI Deutschland GmbH, Германия:

- договорна ипотека върху земя с балансова стойност 1 009 хил. лв - УПИ III-261, 295, 263, 393, попадащ в кв.46 по плана на к.к. “Златни пясъци”
- договорна ипотека върху сграда с балансова стойност 11 737 хил. лв
- особен залог върху вземанията за постъпленията по сметките му в банката

Дъщерното дружество Янтар ЕООД е предоставило следните обезпечения за обезпечаване вземанията на банките кредиторки Уникредит Булбанк АД, Юробанк и Еф Джи България АД, Централна кооперативна банка АД, по договор за предоставяне на банков инвестиционен кредит № 257/03.05.2004 год. и на TUI Deutschland GmbH, Германия, по договор за заем от 16.09.2003 г. за построяване на хотел “Азалия”:

- договорни ипотечи върху земя с балансова стойност 1 209 хил. лева
- договорна ипотека върху сграда с балансова стойност 8 936 хил.лева
- особен залог върху вземанията за постъпленията по сметките му в банката

Дъщерното дружество Консорциум Марина Балчик АД е предоставило следните обезпечения за обезпечаване на лизингодателя Хипо Алпе-Адриа Лизинг ЕООД:

- особен залог на активи с балансова стойност 657 хил. лв;
- застраховка на активите;
- запис на заповед, авалирана от Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД на стойност – 457 хил. лв.

Получени обезпечения

Във връзка с вземания по продажби на земи, като обезпечение са учредени ипотечи в полза на Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД на стойност 391 хил. лева.

По договор за цесия Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД е придобил вземане, ведно със следните обезпечения:

Ипотека 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 1 280 хил. евро.